

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «РУС-СЕРВИС»**

**Индивидуальный договор
управления многоквартирным домом**

Индивидуальный договор управления многоквартирным домом
(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей компанией)

г. Тольятти

« ____ » _____ 20 ____ г.

1. _____

(Ф.И.О. собственника полностью)

2. _____

(Ф.И.О. собственника полностью)

3. _____

(Ф.И.О. собственника полностью)

4. _____

(Ф.И.О. собственника полностью)

являющийся собственником помещения № _____, общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м. (далее по тексту - Собственник), на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тольятти, _____ (далее – МКД), на основании (указывается наименование, номер и дата документа, устанавливающего право собственности на помещение)

_____, выданного (указывается наименование органа, выдавшего, удостоверившего или зарегистрировавшего документ)

с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РУС-СЕРВИС» (ОГРН 1186313053948, ИНН 6321448155) (далее по тексту - Управляющая компания) в лице директора Болканской Нины Егоровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (протокол от ____ . ____ .20 ____ г. № ____), расположенном по адресу: г. Тольятти, _____.

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Указами, Распоряжениями Президента Российской Федерации, Постановлениями, Распоряжениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, надлежащее содержание, в том числе ремонт общего имущества в МКД, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и членам их семей, нанимателям, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией по заданию собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату услуг по содержанию, включающему в себя и выполнение работ по ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: г. Тольятти, _____, предоставление коммунальных и иных услуг

Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с перечнем, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, осуществление иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

2.3 Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и периодичность их выполнения указаны в *Приложении № 1 к настоящему Договору*.

2.4 Характеристика МКД на момент заключения настоящего Договора: адрес Многоквартирного дома: _____, Самарская область, г. Тольятти, _____;

1) номер и дата технического паспорта _____;

2) проект, серия, тип постройки: _____;

3) год постройки: _____;

4) этажность: _____;

5) количество квартир: _____;

6) общая площадь жилых помещений (кв. м): _____;

7) общая площадь нежилых помещений (кв. м): _____;

8) степень износа по данным государственного технического учета: _____;

9) год последнего комплексного капитального ремонта: _____.

2.5 Состав общего имущества МКД в настоящем Договоре определяется статьей 36 ЖК РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.6 Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);

- на системах канализации – плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

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

2.7 Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

2.8 Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2.9 Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет собственников помещений в МКД (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, а также из иных источников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая компания обязана:

3.1.1 Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений МКД в соответствии с целями, указанными в п 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в МКД в порядке, установленном жилищным законодательством.

3.1.2 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, включающему и выполнение работ по ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (*Приложение № 1 к настоящему Договору*). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Перечень услуг и работ по содержанию, включающему и выполнение работ по ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников в порядке, установленном ЖК РФ, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых собственниками (нанимателями, арендаторами), в качестве оплаты за содержание общего имущества в МКД. Изменения в данный перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения.

3.1.3 Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателям, арендаторам) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) отведение сточных вод;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4 Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в МКД не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.1.5 Своевременно заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры от своего имени, но в интересах и за счет собственников в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам, нанимателям, арендаторам и иным пользователям, в объемах и с качеством, которые предусмотрены настоящим Договором, если собственниками не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.6 Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, уведомлять Собственника (и иных лиц, являющихся пользователями помещений) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем их указания в платежных документах и иными способами, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7 Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порче имущества Собственника (нанимателя, арендатора), таких как: залив, засор стояков, отключение отопления, электроснабжения, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному (незамедлительному) устранению с момента поступления заявки по телефону аварийно-диспетчерской службы (**тел.: 95-00-15**) в сроки, установленные п.13 раздела IV ПП РФ от 15.05.2013 № 416. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется в соответствии с разделом IV ПП РФ от 15.05.2013 № 416.

3.1.8 Вести, хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее организации в соответствии с Перечнем технической документации на МКД и иных, связанных с управлением МКД документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9 Организовывать работы по начислению и сбору платы за содержание жилого помещения, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу от Собственника (нанимателей, арендаторов) и иных пользователей помещений МКД.

3.1.10 Обеспечивать выдачу платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим. В случае, если последний день срока выдачи платежных документов попадает на выходной или праздничный день, то он переносится на следующий за ним рабочий день.

3.1.11 Организовывать работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников и иных пользователей помещений в МКД.

3.1.12 Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных энергосервисными договорами на общедомовые нужды с Управляющей компанией и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

3.1.14 Обеспечивать проведение текущих, сезонных, внеочередных осмотров общего имущества МКД в порядке и сроки, определенные ПП РФ от 13.08.2006 № 491.

3.1.15 Организовывать и вести прием собственников, нанимателей, арендаторов и иных пользователей помещением МКД по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии Собственника, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Письменный ответ на претензию, жалобу либо заявление Управляющая компания направляет в случае письменного обращения, в сроки, определенные действующим законодательством с указанием даты получения и входящего регистрационного номера, а также информации об удовлетворении либо отказе в удовлетворении претензии, жалобы, заявления с пояснением причин такого отказа.

3.1.16 Уведомлять Собственника (нанимателя, арендатора) или иного пользователя помещением о месте и графике их приема по возникающим вопросам.

3.1.17 Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателям, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18 Предоставлять или организовывать предоставление Собственнику или уполномоченному им лицу по запросам, имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества в порядке и объеме, предусмотренным действующим законодательством.

3.1.19 Информировать Собственника (нанимателя, арендаторов) и иных пользователей 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.

3.1.20 В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. 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.

3.1.21 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг № 354.

3.1.22 В течении действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по содержанию, включающему и выполнение работ по ремонту общего имущества МКД, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником

(нанимателями, арендаторами). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая компания получила заявку на их устранение.

3.1.23 По заявлению Собственника и иных лиц, уполномоченных действовать от имени Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в установленные законом сроки копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.24 Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

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

3.1.26 По заявлению Собственника (нанимателей, арендаторов) и иных пользователей помещения 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, пеней).

3.1.27 Предоставлять председателю совета МКД отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года, 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. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в Договоре.

3.1.28 В течение срока действия настоящего Договора по запросу председателя совета МКД представлять квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору, а также акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию общего имущества в МКД, по предоставлению коммунальных услуг, включая ежемесячное размещение в общедоступных местах МКД графиков выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг.

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

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

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

3.1.32 Передать в течение **3 (трех) дней** с момента прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации техническую документацию и иные, связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений МКД, иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им.

3.1.33 Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору, составить Акт сверки произведенных Собственником (нанимателем, арендатором) начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации или ТСЖ (ТСН). Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей компанией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ (ТСН).

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

3.1.35 В порядке, установленном настоящим Договором, довести до сведения Собственника график проведения плановых и внеплановых осмотров технического состояния МКД и его инженерного оборудования на текущий год.

3.1.36. Информировать о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

3.1.37 Осуществлять по заявлению Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями, без оплаты ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.1.38 Представлять Собственнику предложения по текущему ремонту общего имущества МКД (планы работ) с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение. План работ по текущему ремонту общего имущества МКД составляется Управляющей компанией ежегодно после проведения осмотра общего имущества МКД на основании актов осмотра, дефектных актов.

План работ по текущему ремонту **не менее чем за 30 дней** до начала выполнения работ по ремонту согласовывается с председателем совета МКД. К проекту Плана работ, представляемому на согласование, прикладываются расчеты расходов на их проведение.

Очередность и перечень работ по текущему ремонту определяются исходя из технического состояния общего имущества, необходимости исполнения предписаний надзорных органов и объема поступающих средств пользователей помещений по оплате услуг содержания и ремонта общего имущества МКД.

В случае выполнения работ и (или) оказания услуг, являющихся предметом настоящего Договора, с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества в МКД, установленных Правилами и нормами эксплуатации МКД, произвести изменение размера платы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.39 Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по Договору.

3.1.40 Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации.

3.1.41 Вести регистрационный учет проживающих в МКД граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и иных пользователей, вносить изменения в лицевые счета (паспортное обслуживание).

3.2. Управляющая компания вправе:

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

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

3.2.3 В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету), а при отсутствии индивидуального и/или общего (квартирного) приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством РФ.

3.2.4 В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой и/или иными действиями (бездействием), приведшими к ущербу.

3.2.5 Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем, арендатором) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им жилое или нежилое помещение своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг — по мере необходимости, **а для ликвидации аварий – в любое время.**

3.2.6 Требовать от Собственника и иных пользователей помещением соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, выдавать предписания в случае их невыполнения.

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

3.2.8 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным пользователям помещений в МКД в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг ПП РФ от 06.05.2011 № 354.

3.2.9 Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником (нанимателем, арендатором) сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных ПУ.

3.2.10 Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником (нанимателем, арендатором) жилом помещении, в случае, если жилое помещение не

оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.11 Использовать персональную информацию о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо иного лица для обращения в целях управления МКД.

3.2.12 Согласовывать с председателем совета МКД выбор сторонних организаций, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию общего имущества МКД.

3.2.13 В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в МКД перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственника в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на входных дверях каждого подъезда либо на информационных стендах дома.

3.2.14 В случае непредставления Собственником или иными пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику (нанимателю, арендатору), производить расчет размера оплаты услуг с использованием среднего расхода коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета, но не позднее чем через 6 месяцев.

3.2.15 Средства экономии, полученные в результате образовавшейся разницы между средствами в счет оплаты коммунальных услуг и фактическими затратами на оплату коммунального ресурса использовать исключительно в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1 Своевременно и полностью вносить плату за содержание, в том числе выполнение работ по текущему ремонту общего имущества МКД и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещениями.

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

3.3.2 Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.3 При неиспользовании помещения в МКД сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законом порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами, в том числе образовавшихся в результате ремонта жилого помещения, эвакуационные пути и помещения общего пользования и придомовую территорию;

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

- и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) обеспечивать тишину в МКД в соответствии с законом Самарской области от 13.01.2014 № 7-ГД.
- к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.3.5 Предоставлять Управляющей компании в течение пяти рабочих дней сведения:

- а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;
- б) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей компании 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;
- в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

3.3.6 Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, **а для ликвидации аварий - в любое время.**

Обеспечить доступ Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных собственников в заранее согласованное с Управляющей компанией время.

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

3.3.7 Определять, в том числе на основании предложений Управляющей компании, необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.4 Собственник имеет право:

3.4.1 Получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества.

3.4.2 Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, если это не противоречит технике безопасности и есть соответствующее разрешение (допуск).

3.4.3 Выступать с инициативой организации и проведения очередного и внеочередного собрания собственников по вопросам управления МКД;

3.4.4 Требовать изменения размера платы жилищных услуг в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию, включающему и выполнение работ по ремонту общего имущества в МКД, либо выполнение с ненадлежащим качеством.

3.4.5 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.

3.4.6 Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.7 Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.3.1.27 настоящего Договора.

3.4.8 Производить предварительную оплату за помещение и коммунальные услуги.

3.4.9 Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

4. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ И СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

4.1 Собственник помещения и Управляющая компания при осуществлении деятельности по управлению МКД обязан руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению МКД, а также предписания государственных органов, выдаваемых в адрес Собственника помещения или Управляющей компании при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению МКД.

4.2 Цель взаимодействия Управляющей компании и Собственника – обеспечение стабильного и эффективного управления и эксплуатации МКД.

4.3 Собственник помещения в целях взаимодействия с Управляющей компанией определяет уполномоченных лиц.

4.4 Управляющая компания обязана:

- а) заключить договор со специализированной организацией в целях обеспечения обслуживания лифтов;
- б) обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.
- в) самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц организовать сбор платежей.
- г) от своего имени заключать договоры в целях обеспечения функций по сбору и обработке платежей банками и другими платежными системами.
- д) выполнять иные работы, предусмотренные действующим законодательством.

4.5 В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственник МКД на общем собрании определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивает их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками помещений в МКД не позднее 30 дней со дня выставления счета.

4.6 Управляющая компания:

4.6.1 Совместно с председателем совета МКД проводит осмотры общего имущества, а также проверку технического состояния МКД, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.

4.6.4 По итогам осмотров составляет двусторонние акты осмотров в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, участвующих в осмотрах. Один экземпляр хранится в Управляющей компании, второй экземпляр хранится у председателя совета МКД.

4.6.5 Обязуется подписывать акт ввода в эксплуатацию общедомового прибора учёта коммунальных ресурсов. Ежемесячно в обязательном порядке снимать показания общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

4.6.6 Согласовывает и подписывает с председателем совета МКД двусторонние акты приема-передачи по всем видам выполненных и предоставленных работ и услуг в МКД с 10 до 20 числа каждого месяца, следующего за месяцем выполнения работ.

4.6.7 Участвует совместно с председателем совета МКД в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также мероприятиях по улучшению эксплуатации, модернизации и сохранности МКД не реже 1 раза в год.

4.6.8 Рассматривает предложения совета МКД по изменению Перечня и стоимости указанных работ.

4.6.9 Взаимодействует с председателем совета МКД в других вопросах, не противоречащих действующему законодательству РФ, а также настоящему Договору.

4.7 В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или неподписания акта без обоснованных причин в течение 3 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей компанией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

4.8 Управляющая компания обязана при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в ресурсоснабжающие организации.

4.9 Собственник обязан при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания **в период с 23-го по 25-е число текущего месяца**, но не позднее 26 числа текущего месяца, и передавать полученные показания в Управляющую компанию.

4.10 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в порядке, определяемом Правительством РФ.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг определяются решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании. При отсутствии соответствующего решения собственников размер указанной платы рассчитывается Управляющей компанией в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется по согласию сторон в конце календарного года.

5.2 Плата за жилые помещения в рамках Договора включает в себя следующие услуги:

а) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД;

б) плату за коммунальные услуги, включающую в себя: холодное и горячее водоснабжение, отведение сточных вод, отопление, электроснабжение.

в) взнос на капитальный ремонт (в соответствии с решением общего собрания собственников). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника.

5.3 Размер платы за содержание жилого помещения на момент заключения настоящего Договора составляет руб./кв.м общей площади помещения в месяц. Размер платы за текущий ремонт составляет руб./кв.м общей площади помещения в месяц. Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД рассчитывается способами, определенными действующим законодательством РФ и оплачивается собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией платежным документом.

5.4 Размер платы за содержание и текущий ремонт подлежит обязательному пересмотру на каждый новый год действия настоящего Договора.

5.5 Решение о пересмотре размера платы за содержание и текущий ремонт принимается на общем собрании собственников помещений в МКД с учетом предложений Управляющей компании и оформляется решением общего собрания собственников в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

Если собственники помещений в МКД не провели общее собрание по вопросу определения (пересмотра) размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, Управляющая компания вправе установить собственникам помещений в МКД размер платы за содержание помещения в МКД в соответствии с размером платы, установленным органом местного самоуправления для нанимателей муниципального жилищного фонда.

5.6 Управляющая компания определяет направления использования средств, пропорции распределения поступивших от граждан средств, согласно очередности проведения ремонтных работ и иных, связанных с управлением МКД мероприятий, с учетом объема фактического поступления оплаты населения, осуществления первоочередных работ и услуг, а также наиболее эффективного использования полученных средств. В случае возникновения необходимости первоочередной оплаты жилищно-коммунальных услуг в рамках настоящего Договора, и неполном поступлении платежей граждан, Управляющая компания самостоятельно принимает решение о первоочередности их оплаты.

5.7 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в порядке, определяемом Правительством РФ.

5.8 Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета, и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

5.9 Управляющая компания обязана производить начисление квитанции не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим. В случае, если последний день срока выдачи платежных документов попадает на выходной или праздничный день, то он переносится на следующий за ним рабочий день.

5.10 Управляющая компания вправе направлять квитанции об оплате собственникам или пользователям путем помещения квитанций в почтовые ящики, находящиеся в МКД.

5.11 Оплата оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании платежных документов, выставленных гражданам, проживающих в многоквартирном доме, в срок до _____ числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.12 Собственник вправе по своему выбору:

- а) вносить плату наличными денежными средствами либо безналичной форме.
- б) поручить другим лицам внесение платы вместо него любыми способами, не противоречащими требованиям действующего законодательства.
- в) вносить плату за прошедший месяц частями, не нарушая при этом установленный срок окончания ее внесения;
- г) вносить предварительно плату за помещение и коммунальные услуги в счет будущих месяцев.

5.13 Управляющая компания вправе требовать уплату неустойки за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг в размере, порядке и сроки, предусмотренных действующим законодательством.

5.14 В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, собственники МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

5.15 Не использование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения по Договору. При временном отсутствии граждан, проживающих в МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

5.16 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложениях к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД 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 РФ от 13.08.2006 № 491.

5.17 В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателей, арендаторов) и иных пользователей помещением МКД.

5.18 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и Порядком изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, являющимся приложением к настоящему Договору.

5.19 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.

5.20 Собственник (наниматель, арендатор) или иной пользователь помещения МКД вправе осуществить

предоплату за текущий месяц и более длительные периоды. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (нанимателя или арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором. В целях разграничения ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД Сторонами подписывается акт по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (*Приложение № 2 к настоящему Договору*).

6.2 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания обязана уплатить Собственнику неустойку в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.3 В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества МКД, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

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

6.6 Управляющая компания не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате противоправных действий (бездействий) Собственника и лиц, проживающих в помещении Собственника; использованием Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; не обеспечением Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором; аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

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

7.1 Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в сроки, установленные законом;
- 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;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей компанией на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) УК;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей компанией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт с подписью уполномоченного лица, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

7.2 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 и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется УК. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

7.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей УК, совета МКД, Собственника (нанимателя или арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (незаинтересованных лиц) и других лиц. Если в течение 12 часов с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей компании 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.

7.4 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 или 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 владельца.

7.5 Акт составляется в присутствии Собственника, нанимателя или арендатора, права которого нарушены. При его отсутствии 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 трех экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю или арендатору), второй — совету МКД, третий — Управляющей компании.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1 Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

8.2 В случае совершения сделок (купли-продажи, дарения и др.) настоящий Договор юридической силы не теряет по отношению к новому собственнику, который обязан в течение 10 дней сообщить Управляющей компании о смене собственника.

8.3 Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

8.4 Собственник МКД дает свое согласие Управляющей компании на обработку персональных данных.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1 При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2 Управляющая компания, 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 не предотвратимых 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, не зависящие 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.

9.3 При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения,

предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.4 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.

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

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1 Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) **по инициативе Управляющей организации**, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;
- неполное внесение платы по настоящему Договору собственниками и/или иными пользователями помещений в МКД за жилищно-коммунальные услуги приводит к невозможности для Управляющей компании исполнять условия настоящего Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением платы по настоящему Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников и/или иных пользователей помещений в МКД по внесению платы по настоящему Договору превышает определенную в соответствии с настоящим Договором цену настоящего Договора за один месяц.

б) **по инициативе собственников в случае:**

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая компания не выполняет условия настоящего Договора и принятие решения о выборе или об изменении способа управления МКД.

Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей компанией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору.

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать (по решению общего собрания собственников помещений в МКД).

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

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

10.5 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

10.6 Все изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются по соглашению Сторон (в случаях, определенных законом - по решению собственников) и оформляются в письменном виде.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1 Срок настоящего Договора устанавливается с _____.20____ года по _____.20____ года.

11.2 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «_____» _____ 20____ года.

11.3 При отсутствии решения общего собрания собственников о прекращении настоящего Договора за 2 месяца до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

12.3 К настоящему Договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и периодичность их выполнения на 5 стр.

Приложение № 2 «Акт по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности» на 1 стр.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО УК «РУС-СЕРВИС»

фактический адрес нахождения:

445044, Самарская обл., г. Тольятти

ул. Автостроителей, 50А, офис 210,

ОГРН 1186313053948, ИНН 6321448155,

Тел.: (8482) 76-29-39

Директор _____ Н.Е.Болканскова

1. Собственник:

_____ / _____ /

2. Собственник:

_____ / _____ /

3. Собственник:

_____ / _____ /

4. Собственник:

_____ / _____ /

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и периодичность их выполнения

№ п/п	Виды работ (услуг) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (с изменениями), Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290	Категория многоквартирного дома							
		до 5 этажей без мусоропровода, с газовыми плитами и водогрейными газовыми колонками	до 5 этажей без мусоропровода, с газовыми плитами	до 5 этажей, оснащенные мусоропроводом, с газовыми плитами	до 5 этажей без мусоропровода, с электрическими плитами	от 5 до 12 этажей, оснащенные мусоропроводом, газовыми плитами, лифтами	свыше 5 и до 12 этажей, оснащенные лифтом, мусоропроводом, электрическими плитами	свыше 12 этажей (включительно), оснащенные двумя лифтами, мусоропроводом, электрическими плитами	
1.	Дератизация, дезинсекция помещений мест общего пользования								
1.1	Проведение дератизации помещений мест общего пользования	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
1.2	Проведение дезинсекции помещений мест общего пользования	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
2.	Уборка придомовой территории								
2.1	Зимний период								
2.1.1	Подметание свежевыпавшего снега	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю
2.1.2	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю
2.1.3	Удаление наледи	1 раз в 3 суток	1 раз в 3 суток	1 раз в 3 суток	1 раз в 3 суток	1 раз в 3 суток	1 раз в 3 суток	1 раз в 3 суток	1 раз в 3 суток
2.1.4	Посылка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки в дни гололеда	1 раз в сутки в дни гололеда	1 раз в сутки в дни гололеда	1 раз в сутки в дни гололеда	1 раз в сутки в дни гололеда	1 раз в сутки в дни гололеда	1 раз в сутки в дни гололеда	1 раз в сутки в дни гололеда
2.1.5	Очистка урн от мусора	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
2.1.6	Уборка контейнерных площадок (при наличии)	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю
2.1.7	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости
2.1.8	Механизированная уборка территорий	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости
2.1.9	Уборка мусора с территории	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
2.2	Летний период								
2.2.1	Подметание территорий в дни без и с осадками	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю
2.2.2	Уборка мусора с газонов	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю
2.2.3	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю
2.2.4	Уборка контейнерных площадок (при наличии)	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю
2.2.5	Покос газонов	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон
2.2.6	Стрижка кустарников	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон	2 раза за сезон
2.2.7	Побелка деревьев	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД
2.2.8	Подрезка деревьев	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости
2.2.9	Окапывание – молодые посадки	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД	Весной – по периметру МКД
3.	Уборка мест общего пользования								
3.1	Подметание лестниц, лифта	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю	5 раз в неделю
3.2	Мытье лестниц, лифта	первый этаж – 2 раза в неделю, остальные – 1 раз в месяц	первый этаж – 2 раза в неделю, остальные – 1 раз в месяц	первый этаж – 2 раза в неделю, остальные – 1 раз в месяц	первый этаж – 2 раза в неделю, остальные – 1 раз в месяц	первый этаж – 2 раза в неделю, остальные – 1 раз в месяц	первый этаж – 2 раза в неделю, остальные – 1 раз в месяц	первый этаж – 2 раза в неделю, остальные – 1 раз в месяц	первый этаж – 2 раза в неделю, остальные – 1 раз в месяц
3.3	Обметание паутины, пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
3.4	Содержание, мытье стволов, мусоропроводов и мусорных камер, прочистка засоров, дезинфекция, дератизация и дезинсекция мусоропроводов	мытье-2 раза в неделю, дезинфекция- 1 раз в месяц	мытье-2 раза в неделю, дезинфекция- 1 раз в месяц	мытье-2 раза в неделю, дезинфекция- 1 раз в месяц	мытье-2 раза в неделю, дезинфекция- 1 раз в месяц	мытье-2 раза в неделю, дезинфекция- 1 раз в месяц	мытье-2 раза в неделю, дезинфекция- 1 раз в месяц	мытье-2 раза в неделю, дезинфекция- 1 раз в месяц	мытье-2 раза в неделю, дезинфекция- 1 раз в месяц
3.5	Мытье стен лестничных клеток	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
3.6	Мытье окон лестничных клеток	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
3.7	Мытье и дезинсекция контейнеров, мусоросборников	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
4.	Содержание лифтов (при наличии)								
4.1	Текущий ремонт 1 (ТР-1) в соответствии с Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 (ред. от 04.12.2012) «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (вместе с «ТР ТС011/2011 «Технический регламент союза. Безопасность лифтов»)					1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	
4.2	Текущий ремонт-3 (ТР-3)					1 раз в три месяца	1 раз в три месяца	1 раз в три месяца	
4.3	Текущий ремонт – 6 (ТР-6)					1 раз в 6 месяцев	1 раз в 6 месяцев	1 раз в 6 месяцев	
4.4	Текущий ремонт – 12 (ТР-12)					1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	
4.5	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифтов					круглосуточно	круглосуточно	круглосуточно	
4.6	Аварийное обслуживание лифтов (круглосуточно)					круглосуточно	круглосуточно	круглосуточно	
4.7	Технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования					1 раз в год по графику	1 раз в год по графику	1 раз в год по графику	
4.8	Оценка соответствия лифтов (элементов оборудования), отработавших назначенный срок службы					1 раз в год по графику	1 раз в год по графику	1 раз в год по графику	
4.9	Обследование металлоконструкций лифтов, электроизмерительные работы					1 раз в год по графику	1 раз в год по графику	1 раз в год по графику	
5.	Содержание систем внутридомового газового оборудования (при наличии)								
5.1	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и его отдельных элементов	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год		1 раз в год			
5.2	Окразка газопроводов в местах общего пользования (подъезды)	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости		по мере необходимости			
5.3	При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, каналов естественной вентиляции и дымоходов, способных повлечь скопление газа в помещениях – организация проведения работ по их устранению	незамедлительное устранение неисправности газового оборудования (заявка в гор.газ тел.104) восстановление системы естественной вентиляции и дымоходов в течение 1-7 дней (в зависимости от сложности неисправности)	незамедлительное устранение неисправности газового оборудования (заявка в гор.газ тел.104) восстановление системы естественной вентиляции и дымоходов в течение 1-7 дней (в зависимости от сложности неисправности)	незамедлительное устранение неисправности газового оборудования (заявка в гор.газ тел.104) восстановление системы естественной вентиляции и дымоходов в течение 1-7 дней (в зависимости от сложности неисправности)	незамедлительное устранение неисправности газового оборудования (заявка в гор.газ тел.104) восстановление системы естественной вентиляции и дымоходов в течение 1-7 дней (в зависимости от сложности неисправности)	незамедлительное устранение неисправности газового оборудования (заявка в гор.газ тел.104) восстановление системы естественной вентиляции и дымоходов в течение 1-7 дней (в зависимости от сложности неисправности)	незамедлительное устранение неисправности газового оборудования (заявка в гор.газ тел.104) восстановление системы естественной вентиляции и дымоходов в течение 1-7 дней (в зависимости от сложности неисправности)	незамедлительное устранение неисправности газового оборудования (заявка в гор.газ тел.104) восстановление системы естественной вентиляции и дымоходов в течение 1-7 дней (в зависимости от сложности неисправности)	незамедлительное устранение неисправности газового оборудования (заявка в гор.газ тел.104) восстановление системы естественной вентиляции и дымоходов в течение 1-7 дней (в зависимости от сложности неисправности)

№ п/п	Виды работ (услуг) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (с изменениями), Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290	Категория многоквартирного дома							
		до 5 этажей без мусоропровода, с газовыми плитами и водогрейными газовыми колонками	до 5 этажей без мусоропровода, с газовыми плитами	до 5 этажей, оснащенные мусоропроводом, с газовыми плитами	до 5 этажей без мусоропровода, с электрическими плитами	от 5 до 12 этажей, оснащенные мусоропроводом, газовыми плитами, лифтами	свыше 5 и до 12 этажей, оснащенные лифтом, мусоропроводом, электрическими плитами	свыше 12 этажей (включительно), оснащенные двумя лифтами, мусоропроводом, электрическими плитами	
5.4	Замена прокорродированных участков газопровода, задвижек, квартирных отсечных кранов	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости		по мере необходимости			
6.	Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрооборудования к предоставлению электроснабжения								
6.1	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах ОП, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в т.ч. числе для целей освещения, замена ламп)	в порядке текущей эксплуатации (по графику)	в порядке текущей эксплуатации (по графику)	в порядке текущей эксплуатации (по графику)	в порядке текущей эксплуатации (по графику)	в порядке текущей эксплуатации (по графику)	в порядке текущей эксплуатации (по графику)	в порядке текущей эксплуатации (по графику)	
6.2	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в три года	1 раз в три года	1 раз в три года	1 раз в три года	1 раз в три года	1 раз в три года	1 раз в три года	
6.3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления (при наличии), систем автоматической пожарной сигнализации (при наличии), лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных тепловых пунктов и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	
6.4	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	
6.5	Ежемесячное снятие показаний ОДПУ	ежемесячно	ежемесячно	ежемесячно	ежемесячно	ежемесячно	ежемесячно	ежемесячно	
6.6	Проверка (работоспособность) общедомовых приборов учета	6-16 лет в зависимости от марки ОДПУ	6-16 лет в зависимости от марки ОДПУ	6-16 лет в зависимости от марки ОДПУ	6-16 лет в зависимости от марки ОДПУ	6-16 лет в зависимости от марки ОДПУ	6-16 лет в зависимости от марки ОДПУ	6-16 лет в зависимости от марки ОДПУ	
7.	Содержание строительных конструкций МКД								
7.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания конструктивных элементов МКД:								
7.1.1	Проверка кровли на отсутствие протечек								
7.1.2	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, скатных и температурных швов, водоприемных воронок, внутреннего водостока;	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	
7.1.3	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;								
7.1.4	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек								
7.1.5	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	
7.1.6	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;								
7.1.7	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам – незамедлительное их устранение. В остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;								
7.1.8	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в МКД;								
7.1.9	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;								
7.1.10	Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях и т.д.								
7.1.11	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;								
7.2	Общие ремонтные работы, выполняемые для надлежащего содержания конструктивных элементов МКД:								
7.2.1	Подготовка МКД к сезонной эксплуатации (установка пружин, утепление оконных проемов, проверки исправности слуховых окон и т.д.)	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	
7.2.2	Крепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	
7.2.3	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости	
7.2.4	Устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов мест общего пользования (мусоропроводов, дверных блоков, кровли, МАФы и т.д.)	по графику	по графику	по графику	по графику	по графику	по графику	по графику	
7.2.5	Мелкий ремонт строительных конструкций (ремонт просевших отмосток, промазка суриковой замазкой свищей, участков кровли и т.д.)	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	
7.2.6	Завочный ремонт	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно	
7.2.7	Очистка кровли (тех.этажей) от мусора, грязи, листьев и т.д.	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	
7.2.8	Обеспечение антитеррористической защищенности МКД (закрытие входы в подвалы, чердаки (наешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на проходах в подвал)	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно	
8.	Содержание инженерных коммуникаций и оборудования в МКД								
8.1	Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений МКД								
8.1.1	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	
8.1.2	Устранение незначительных неисправностей в системе центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухооборников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры;	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	
8.1.3	Прочистка канализационных лежачих, стояков	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	по графику, по мере необходимости	
8.1.4	Контроль параметров теплоносителя и воды	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	
8.1.5	Осмотр систем отопления, ХТВС, канализации в местах общего пользования	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	
8.1.6	Наладка и регулировка системы отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, прорывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры.	по мере необходимости (в отопительный период)	по мере необходимости (в отопительный период)	по мере необходимости (в отопительный период)	по мере необходим-ти (в отопительный период)	по мере необходим-ти (в отопительный период)	по мере необходим-ти (в отопительный период)	по мере необходим-ти (в отопительный период)	
8.2	Работы, выполняемые при подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний период								
8.2.1	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	
8.2.2	Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	
8.2.3	Устранение засоров (строительный мусор, раствор) в каналах естественной вентиляции и дымоходах	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	
8.2.4	Прочистка каналов естественной вентиляции, дымоходов, систем дымоудаления и противопожарного оборудования (при наличии)	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	
8.2.5	ППР канализационных лежачих, стояков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	

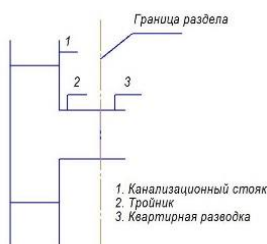
№ п/п	Виды работ (услуг) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (с изменениями), Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290	Категория многоквартирного дома						
		до 5 этажей без м/провода, с газовыми плитами и водогрейными газ. колонками	до 5 этажей без мусоропровода, с газовыми плитами	до 5 этажей, оснащенные мусоропроводом, с газовыми плитами	до 5 этажей без мусоропровода, с электрическими плитами	от 5 до 12 этажей, оснащенные м/проводом, газ. плитами, лифтами	свыше 5 и до 12 этажей, оснащенные лифтом, м/проводом, электр.плитами	свыше 12 этажей (включительно), оснащенные двумя лифтами, м/проводом, электр.плитами
8.2.6	ППР инженерного оборудования в квартирах МКД	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8.2.7	Контроль параметров теплоносителя и воды	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
8.3	Работы, выполняемые при подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период							
8.3.1	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8.3.2	Ревизия и опрессовка элеваторных узлов, тепловых пунктов	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8.3.3	Замена приборов отопления в местах общего пользования	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости
8.3.4	Ремонт, прочистка, промывка и тепловые испытания водоподогревателей	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8.3.5	Ревизия и замена запорной арматуры	ревизия 1 раз в год, замена при необход	ревизия 1 раз в год, замена при необход	ревизия 1 раз в год, замена при необход	ревизия 1 раз в год, замена при необход	ревизия 1 раз в год, замена при необход	ревизия 1 раз в год, замена при необход	ревизия 1 раз в год, замена при необход
8.3.6	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости	при необходимости
8.3.7	Устранение причин подтапливания подвальных помещений (откачка стоков, просушка и дезинфекция ливневых помещений)	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости	по мере необходимости
8.3.8	Консервация подливочной системы	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8.3.9	Контроль параметров теплоносителя и воды	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
8.3.10	Наладка и регулировка системы отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры	по мере необходимости (в отопительный период)	по мере необходимости (в отопительный период)	по мере необходимости (в отопительный период)	по мере необходимости (в отопительный период)	по мере необходимости (в отопительный период)	по мере необходимости (в отопительный период)	по мере необходимости (в отопительный период)
8.4	Обеспечение надлежащей работы ОДПУ							
8.4.1	Техническое обслуживание общедомовых приборов и автоматизированных систем регулирования тепловой энергии отопления и ГВС	ежемесячно	ежемесячно	ежемесячно	ежемесячно	ежемесячно	ежемесячно	ежемесячно
8.4.2	Регулировка и настройка ОДПУ в целях экономии потребления энергоресурсов; контроль и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно	постоянно
8.4.3	Ежемесячное снятие показаний ОДПУ	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
8.4.4	Комплекс работ по подготовке ОДПУ к отопительному сезону, поверка, калибровка, замена ОДПУ	По графику	По графику	По графику	По графику	По графику	По графику	По графику
9.	Аварийно-диспетчерское обслуживание							
9.1	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, замыкание проводки и т.п.)							
9.2	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, замыкания и т.п.							
9.3	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	Круглосуточно	Круглосуточно	Круглосуточно	Круглосуточно	Круглосуточно	Круглосуточно	Круглосуточно
9.4	Круглосуточное поддержание связи управляющей компании с населением МКД, а также со службами, обеспечивающими бесперебойную работу инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций							
10.	Услуги по управлению МКД, в соответствии с ПП РФ № 416 от 15.03.2013							
10.1	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников в МКД							
10.2	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в МКД в электронном виде и/или на бумажном носителе							
10.3	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, обеспечению безопасного и комфортного проживания в МКД, в т.ч. определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведение мероприятий.							
10.4	Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам.							
10.5	Получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников в МКД							
10.6	Взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением МКД							
10.7	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями							
10.8	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг							
10.9	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета							
10.10	Ввод общедомовых приборов учета в эксплуатацию, разработка, внесение изменений, согласование проектов ОДПУ							
10.11	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметры							
10.12	Организация работ по приобретению и учету коммунальных ресурсов, направленных для надлежащего содержания общего имущества МКД							
10.13	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом МКД и иным вопросам							
10.14	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменения размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением МКД	Постоянно	Постоянно	Постоянно	Постоянно	Постоянно	Постоянно	Постоянно
10.15	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан							
10.16	Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета, и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями							
10.17	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направления заявителю извещения о результатах их рассмотрения.							
10.18	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД и др.							
10.19	Предоставление информации по порядку расчетов и прогнозированию начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выданных подтверждающих документов							
10.20	Подготовка годовых отчетов об оказанных услугах, выполненных работах							
10.21	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий							
10.22	Подготовка предложений о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД							
10.23	Подготовка предложения о соответствующем размере платы за содержание общего имущества							
10.24	Решение вопросов пользования общим имуществом МКД							
10.25	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества							
10.26	Расчет ежемесячного размера платы за ЖКУ в разрезе каждого лицевого счета							
10.27	Оформление и доставка счетов-квитанций на оплату ЖКУ в разрезе каждого лицевого счета							
10.28	Проведение перерасчета платежей за ЖКУ в соответствии с нормами закона							
10.29	Аналитическая обработка информации о поступлении платы за ЖКУ по каждому лицевому счету							
10.30	Проведение сверки расчетов по оплате за ЖКУ по обращениям собственников и нанимателей							
10.31	Организация ведения базы данных по начислению и оплате за ЖКУ в разрезе каждого лиц. счета							
10.32	Работа с собственниками и нанимателями по ликвидации задолженности по оплате за ЖКУ. Принятие мер по взысканию задолженности, в т.ч. подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности по оплате за ЖКУ, выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений по каждому должнику							
10.33	Проведение противопожарных мероприятий, организационных работ по устранению нарушений требований пожарной безопасности							

Акт

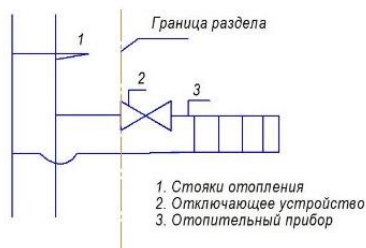
по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам отопления, холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС), водоотведения(канализации), электроснабжения и основными конструктивными элементами здания между Управляющей компанией и Собственником помещения по договору на предоставление услуг по управлению многоквартирным домом являются:

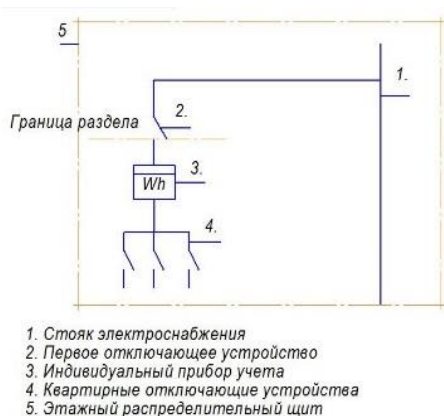
1.1. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.



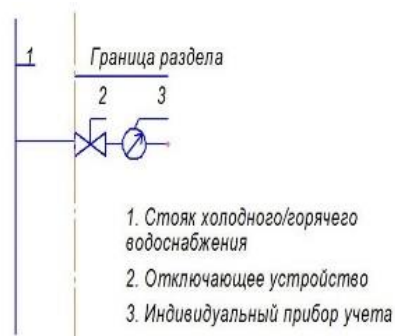
1.2. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.



1.3. Внутридомовая система электроснабжения и электрическое устройство, отключающее устройство на квартиру



1.4. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.



1.5. Несущие стены, внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (не включая сами окна, подоконники, оконные отливы и откосы, двери, дверные и оконные короба и наличники), фасад здания.

Директор ООО УК «РУС-СЕРВИС»

Собственник

Н.Е.Болканскова