Договор
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Ставрополь, пр. Юности, 26.

г. Ставрополь «01» октября 2015г.

ООО «СТАВРОПОЛЬСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», лицензия № 026-000095 от 22.04.2015г., в лице директора Абрамовой Ирины Александровны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и Председатель совета МКД расположенного по адресу г. Ставрополь, пр. Юности, д. 26 в лице Казначеевой Зои Андреевны, действующей на основании доверенности № б/н от 20.09.2011г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащего содержания общего имущества в МКД, предоставления коммунальных услуг и жилищных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников в МКД о выборе способа управления МКД и управляющей организации (протокол от «12» апреля 2013г.), хранящегося в ООО «СТАВРОПОЛЬСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ».

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

1.3. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства от 03.04.2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Постановлением Правительства № 416 от 15.05.2013г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.4. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.5. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам: ОАО СГРЦ, ОАО «Ставропольэнергосбыт», ОАО «Теплосеть», ОАО «Водоканал», если этого требуют цели обработки.

1.6. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.7. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.8. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации.

2. Предмет Договора

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

2.2. Управляющая организация выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности и в объеме взятых на себя отдельным договором обязательств и только на основании решения общего собрания собственников.

2.3. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом оказывает услугу управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом и периодичностью их выполнения, приведенным в Приложении № 3 к настоящему Договору и включает:

- Перечень минимально необходимых услуг, для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства.
- Услуга по управлению многоквартирным домом.
- Перечень работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается отдельно с учетом предложений Управляющей организации, исходя из технического состояния конструктивных элементов и наличия денежных средств и/или целевого финансирования.

2.4. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.5. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника указана в Приложении № 2.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. **По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:**

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.2. При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.3. Обеспечивать коммунальными услугами Собственника помещений, а также членов семьи Собственника зарегистрированных по месту жительства, нанимателя и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений Собственника в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

Информация о предоставляемых коммунальных услугах и регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги, установлена Приложением № 4 к настоящему Договору.

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

3.1.5. Разъяснять собственникам и арендаторам правила пользования системами водопровода и канализации.

3.1.6. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.7. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в

порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.8. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе через ОАО «Ставропольский городской расчетный центр».

3.1.9. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

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

3.1.11. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания МКД.

3.1.12. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.13. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.14. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.15. Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Рассматривать предложения, заявления, жалобы собственников и направлять в адрес заявителя ответ по вопросу управления и технического состояния многоквартирного дома в сроки 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления.

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством. Основанием для уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения будет являться акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

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

3.1.19. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого – второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. При этом отчет предоставляется в месте нахождения управляющей компании доверенному лицу, определенному Собственниками, либо размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: фактический перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом с указанием затрат в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги за истекший календарный год.

3.1.20. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам, по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества.

3.1.21. В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступающие от вышеуказанных договоров, учитываются на лицевом счете многоквартирного дома. В случае обеспеченности собственниками тарифа на содержание и техническое обслуживание, оставшиеся денежные средства после уплаты всех сборов регулируемых действующим законодательством, должны быть направлены по согласованию с инициативной группой собственников помещений на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых по настоящему договору.

3.1.22. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491 и перечнем заказанных услуг собственниками.

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

3.1.24. Работы по текущему и капитальному ремонту выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

3.1.25. Обеспечить отдельный учет денежных средств, полученных от Собственников в качестве платы за капитальный ремонт и осуществлять их использование исключительно по целевому назначению:

1) на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) на проведение аварийно-восстановительных работ общего имущества многоквартирного дома без проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, когда проведением таких работ обеспечивается предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, угрозы причинения более значительных убытков для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.26. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (с учетом имеющихся у Собственника льгот) и приема платежей;
- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;
- планирование и организация работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактической оплаты собственниками за ремонт жилья;

• ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;
• предоставление по требованию Собственника информации о ценах на жилищ нокоммунальные услуги, о выполнении договорных обязательств, а также иной ин формации, связанной с управлением, и содержанием дома;
• осуществлять контроль по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома и т.д. в соответствии с ч.2 п.4 Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013г.

3.1.27. Информировать в письменной форме Собственников на стендах, в средствах массовой информации, сайте Управляющей организации об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества не позднее 30 рабочих дней со дня принятия нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества.

3.1.28. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

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

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

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

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

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

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

3.1.35. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным

Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат.

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

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

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

3.1.39. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 10 Договора).

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

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5. Принимать участие в вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 2 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте.

3.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.2.13. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.14. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору.

3.2.15. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений.

3.2.16. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственникам, стоимость выполненных работ, после подписания акта выполненных работ, согласно сметной стоимости, которую необходимо оплатить, на расчетный счет или в кассу предприятия.

3.2.17. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, Управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых Собственниками в виде платы за капитальный или текущий ремонт, а так же при наличии на счету денежных средств по строке «Содержание и техническое обслуживание» с последующим извещением Собственников о таких расходах. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2.18. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недосбора) составляет 3% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном

многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.2.19. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.

3.2.20. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.2.21. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.22. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

3.2.23. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. **Собственники имеют право**:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм и условий настоящего Договора.

4.1.2. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнять председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом эти функции они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений.

4.1.3. В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме.

4.1.4. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

4.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства

4.1.6. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.1.7. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06 г. № 491.

4.1.8. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.1.9. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).

4.1.10. На информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома.

4.1.11. Устанавливать приборы учета потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно показаниям приборов учета.

4.2. **Собственники обязаны:**

4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации.

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.4.2.12. настоящего Договора.

4.2.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.15. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.16. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле на выполнение необходимых аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.2.17. Извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан.

4.2.18. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.19. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

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

4.2.21. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки.

Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.22. Ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.23. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.2.24. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

4.2.25. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:

- проведения работ по ремонту общего имущества Объекта, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему договору, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта;
- порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору
- утверждения расходов, произведенных Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций (в том числе устранение последствий стихийных погодных условий) за счет средств капитального или текущего ремонта общего имущества.
- утвердить тариф на содержание и техническое обслуживание на очередной календарный год.

4.2.26. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.2.27. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.28. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.29. Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

4) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

5) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

6) не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

7) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

8) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

4.2.30. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

4.2.31. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия контрольных показаний приборов учета.

4.2.32. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.2.33. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета до 20 числа следующего за отчетным и передавать их в адрес Управляющей организации или уполномоченному представителю.

4.2.34. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

4.2.35. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

4.2.36. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

4.2.37. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 30 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора наймодатель (арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.2.38. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы,

услуги по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату отдельных коммунальных услуг, в частности услуг отопления.

4.2.39. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего Договора.

4.2.40. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за жилого помещения и коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

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

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

5.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД жилого помещения и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться.

5.2.1. Плата за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущес тва устанавливается, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 3.

5.3. В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

5.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных ОАО «СГРЦ» по поручению Управляющей организации.

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

платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению".

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ, Ставропольского края и нормативно - правовыми актами города Ставрополя.

5.6. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

5.7. С момента заключения данного договора до истечения календарного года ежемесячный размер платы за содержание и техническое обслуживание устанавливается 15,30 руб. 1 кв.м. Информацию об изменении размера платы за содержание и обслуживание на очередной календарный год управляющая компания направляет в срок не позднее 30 календарных дней.

5.8. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, чем установлен п. 5.7 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников.

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

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

5.10. Плата за услуги по вывозу мусора, а также за обслуживание контейнерной площадки для собственников помещений устанавливается мусоровывозящими организациями.

5.11. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.12. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией, Управляющей организацией не производится. Под экономией понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг. Экономия аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома и расходуется по решению общего собрания собственников на работы по текущему и капитальному ремонту.

5.13. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

5.14. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.

5.15. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и за коммунальные услуги для Собственников/нанимателей жилых помещений – с использованием услуг расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации или наличными через кассу. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей платы.

5.16. Индивидуальные (общие (квартирные)) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями и приняты Управляющей организацией в эксплуатацию.

5.17. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление и общедомовые нужды.

При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений 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 Российской Федерации.

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

5.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 1 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

5.20. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5.21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника/нанимателя/арендатора взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

6.3. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально

по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

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

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

6.6. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

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

1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

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

5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

6.8. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.9. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора, в случае принятия дома от другой управляющей организации.

6.10. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций,

размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п. 3. ч. 2. ст. 44 ЖК РФ.

6.11. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных п. 4.2.34, 4.2.35 Договора.

6.12. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника в порядке, установленном действующим законодательством

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, 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.

7.2. 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.

7.3. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

8. Изменение и расторжение Договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников, за исключением п.5.1, 5.7 настоящего Договора.

От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

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

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

- При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.
- При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.
- Собственники приняли иные условия Договора об управлении МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

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

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в настоящем Договоре (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п.10.2 настоящего Договора).

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.3.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

8.3.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

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

8.3.4. По соглашению сторон.

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

8.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственниками возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (реконструкции) многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

8.6. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;
- стоимость потребленных коммунальных услуг;

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

8.8. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены

Собственника новой стороной Договора.

8.9. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

9. Срок и порядок подписания Договора

9.1. Срок действия данного Договора 5 лет.

9.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами, за исключением изменений, указанных в п.5.1., 5.7.

9.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организации, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

9.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

9.6. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

10. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления.

10.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;

4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

5) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия

решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

7) обращения в органы, осуществляющие государственный надзор (контроль) за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

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

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

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

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

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

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

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

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

10.6. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

11. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

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

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

11.2. Инициатором проведения общего собрания могут быть:

- первичного собрания – собственник или несколько собственников помещений в многоквартирном доме;
- годового собрания – лица из числа собственников, ответственные за проведение общего собрания (избранные на первичном собрании собственников);
- внеочередного собрания – по инициативе любого из собственников.

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

11.3. Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке и сроки, установленные общим собранием (не позднее чем через десять дней со дня принятия таких решений). Форма протокола общего собрания приведена в Приложении № 9 к настоящему Договору.

12. Прочие условия

12.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение срока установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

12.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.

12.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

12.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12.5. Заключение настоящего договора не прекращает неисполненных обязательств Собственника по оплате работ по капитальному ремонту, выполненных Управляющей организацией по ранее действовавшему договору с Собственником.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Приложения:

1. Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома;
2. Границы ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
3. Перечень, объемы, периодичность и сроки оказания услуг и выполнения работ, сроки сдачи-приемки работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
4. Перечень, объемы, периодичность и сроки предоставления коммунальных услуг;
5. Перечень и сроки оказания услуг по управлению общим имуществом в МКД;
6. Порядок изменения расчета платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
7. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.
8. Перечень информации, содержащейся в отчете управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом;
9. Форма протокола общего собрания.
10. Калькуляция на «Содержание и техническое обслуживание».

14. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

«Управляющая компания»

ООО «СТАВРОПОЛЬСКАЯ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»
355037, г. Ставрополь,
ул. Шпаковская, 107А
тел.: 77-77-93
ИНН 2635117816/ КПП 263501001
Р/с 40702810060220003254, БИК 040702660
Северо-Кавказский банк СБ РФ, г. Ставрополь
К. сч. 30101810600000000660

м.п.

Собственник

Адрес: г. Ставрополь, пр. Юности, 26

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
от 01.10.15г. № —

Состав и техническое состояние общего имущества
I. Общие сведения об многоквартирном доме по адресу проспект Юности,26

1.	Адрес многоквартирного дома	**проспект Юности,26**
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	1972г.п.
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	71%
6.	Степень фактического износа	71%
7.	Год последнего капитального ремонта	-
8.	Количество этажей	5
9.	Наличие подвала	нет
10.	Наличие цокольного этажа	нет
11.	Наличие мансарды	нет
12.	Наличие мезонина	нет
13.	Количество квартир	114
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	3
15.	Строительный объем	11547,00м3
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	3261,50кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	3022,1кв.м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	266,60кв.м.
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	841,70кв.м.
	Количество лестниц	2
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	115,60кв.м.
19.	Уборочная площадь общих коридоров	117кв.м.
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	957,30кв.м.
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1651кв.м.
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	26:12010305:14

II. Техническое состояние многоквартирного МКД
Проспект Юности,26

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измеритель/вид материала)	Характеристика
1. Помещения общего пользования			
Лестницы	Количество лестничных маршей	2шт.	Санитарное состояние удовлетворительное
	Площадь	115,6кв.м. кв.м.	
	Материал лестничных маршей	ж/бетон	
	Материал ограждения	сталь	
	Материал балясин	-	
Технические этажи	Количество	нет	
	Площадь пола		
	Материал пола-		
Технические подвалы	Количество	нет	
	Площадь пола		
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома			
Фундаменты	Вид фундамента	ж/блоки 353,7,м3	Состояние удовлетворительное
	Количество продухов	нет	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов	2шт.	Площадь стен, нуждающихся в ремонте – 294,0 кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – 135кв.м Ремонт пола на лестничных клетках -135кв.м.
	Площадь стен в подъездах	734,00 кв.м	
	Материал отделки стен	шт-ка, меловая побелка, масл. окр. панелей	
	Площадь потолков	250,6кв.м.	
	Материал отделки потолков	шт-ка, меловая побелка	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв.м	59,2 кв. м	Состояние удовлетворительное
	Материал стен и	кирпич	

	перегородок		
	Материал отделки стен	отсутствует	
	Площадь потолков	30,6 кв. м	
	Материал отделки потолков	отсутствует	
Перекрытия	Количество этажей	3шт.	Состояние удовлетворительное
	Материал	ж/бетон	
	Площадь	3864,9 кв.м	
Крыши	Количество	1шт.	необходим капитальный ремонт
	Площадь	773,00 кв.м	
	Вид кровли	мягкая	
	Материал	линокром	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования	47шт.	Состояние: - металлических удовлетворительное -деревянных необходима замена
	из них:		
	деревянных	43шт.	
	металлических	4шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещения общего пользования	48шт.	
	из них деревянных	47шт.	
3. Механическое, электрическое. Санитарно-техническое и иное оборудование			
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов	6 шт.	Состояние удовлетворительное
	Материал вентиляционных каналов	кирпич	
	Количество вентиляционных коробов	8 шт.	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов	нет	Необходима устройство желобов и водосточных труб

	Количество водосточных труб		
	Тип водосточных желобов и водосточных труб		
	Протяженность водосточных труб		
	Протяженность водосточных желобов		
Электрические вводно-распределительные устройства: предохранитель рубильник шина алюминиевая трансформаторы тока	Количество	1шт. (1ввода) 12шт. 1шт. 3шт 3шт.	Состояние удовлетворительное
этажных распределительных щитов		10шт.	
осветительные установки помещений общего пользования		60шт.	
Сети электроснабжения (от внешней границы до индивидуального прибора) электрические кабеля сечением АППВ	Длина	290м/п	Необходим капитальный ремонт
Сети теплоснабжения	Материал труб	сталь	Состояние удовлетворительное
	Протяженность в однотрубном исчислении подвальная разводка д.20 д.15 д.76	336м/п 84м/п 115м/п	
Стояки	Количество	30	
Задвижки, вентили, краны	Количество	7шт.	Состояние

на системах теплоснабжения	задвижек	2шт. затв.	удовлетворительное
	вентилей	4шт.	
	кранов	60шт.	
Бойлерные (теплообменники)	Количество	-	
Элеваторные узлы	Количество	нет	
Радиаторы	Количество	150шт.	Необходима замена
	Материал	чугун	
Полотенцесушители	Количество	нет	
	Материал		
Система очистки воды	Количество –	1 шт.	
	Марка		
Насосы	Количество	нет	
	Марка насоса		
Трубопровод холодной воды	количество стояков	4шт.	Состояние удовлетворительное
	Материал	пропи лен	
	Протяженность д.32 д.25 д.75	 56м.п 70м/п 9м/п	
Трубопровод горячей воды	количество стояков	3нет	Состояние удовлетворительное
	Материал	пропилен	
	Протяженность д40 д.32	 17м/п 42м/п	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек	2 шт.	Состояние удовлетворительное
	Вентилей	-	
	Кранов	6 шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка :	ВСКМ90 /40 взлетТСР ВМ25 взлетТСР ВМ25 Взлет ЭР-70 Взлет ЭР-50 Взлет ЭР-50 Э6803ВМ	дата след поверки 01.12.16г. 05.2016г. 3.кв.2020г. 3кв.2016г. 2кв.2017г. 2кв.2017г 2кв. 2026г
Трубопроводы канализации	д.110	84м/п	Состояние

			удовлетворительное
	д.50	42м/п	
	Материал	пластик	
Сети газоснабжения	диаметр	20-40	Состояние удовлетворительное
	Материал	сталь	
	Протяженность	51 м/п	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество задвижек.		Электрические плиты
	Вентилей		
	Кранов		

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

М.П.

СОБСТВЕННИК

м.п.

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.10.15г. № —

Границы ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

В состав общего имущества включаются **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения,** состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается **внутридомовая инженерная система водоотведения,** состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается **внутридомовая система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается **внутридомовая система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

М.П.

СОБСТВЕННИК

М.П.

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.10.15г. № —

Перечень, объемы, периодичность и сроки оказания услуг и выполнения работ, сроки сдачи-приемки работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД
Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме проспект Юности,26

№ п/п	Наименование работы	Объем	Периодичность выполнения	Срок выполнения	Срок сдачи-приемки	Гарантийный срок на результат работы	Стоимость
I.	**Содержание конструктивных элементов МКД, в том числе:**	3288,70м2					0,35руб.
1.	**Содержание фундаментов**	353,70м3					
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки; Проверка технического состояния видимых частей конструкции с выявлением признаков неравномерной осадки фундамента, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали, целостность гидроизоляции, работы дренажной системы.		2 раза в год	Весенний и осенний осмотры	Апрель-сентябрь	Не предусмотрен	
	При выявлении нарушений детальное обследование и формирование мероприятий по устранению и устранение.		По плану мероприятий	Согласно договора на текущий или кап. ремонт	По факту выполненных работ	Согласно договора на текущий или кап. ремонт	Согласно видам и перечню работ.
2.	**Содержание подвалов**	нет					
	Проверка		2 раза в	Весенний	Апрель,	не	

	температурно-влажностного режима санитарное состояния помещений подвалов, приямков, дверей входов в подвалы, продухов и окон.		год	и осенний осмотры	сентябрь	предусмо трен	
	Устранение вышеуказанных недостатков		Согласно планов мероприя тий	Согласно графиков	последни е дни месяца	не предусмо трен	
3.	**Содержание стен**	793,20м2					
	2 Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкциониров анного изменения конструктивног о решения, признаков потери несущей способности , наличия деформаций.		2 раза в год	Весенний и осенний осмотры	Апрель, сентябрь	Не предусмо трен	
	Устранение возникших повреждений		Согласн о плана меропри ятий	Согласно графика	Согласно договора	Согласно договора	
4.	**Содержание покрытий и перекрытий**	3864,90м2					
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, прогибов, трещин, коррозии арматуры, смещения плит		2 раза в год	Весенний и осенний осмотры	Апрель, сентябрь	не предусмо трен	
	Устранение возможных		Согласн о плана	Согласно графика	Согласно договора	Согласно договора	

	повреждений		мероприятий				
5.	**Содержание крыш**	773,00кв.м.					
	Проверка кровли на наличие протечек, состояния оборудования и устройств, выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, коррозии металлических конструкций, труб, воронок. Очистка кровли от мусора. Проверка и прочистка вентканалов	8 шт.	2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год	1 сут. Весна и осень Весна и осень	По факту выполненных работ По факту выполненных работ По договору	Не предусмотрен Не предусмотрен По договору	80 руб. вент.канал
6.	**Содержание лестниц**	1шт 115,6м2					
	Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях, наличия параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, коррозии арматуры, выявления прогибов, нарушение целостности ограждений.		2 раза в год	Весенний и осенний осмотр	Апрель, сентябрь	Не предусмотрен	
	Устранение вышеуказанных возможных нарушений		По плану мероприятий	По договору	По факту выполненных работ	По договору	
7.	**Содержание фасадов**	1861,20м2					

	Выявление нарушений отделки цоколя, эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов ограждений лоджий и балконов, козырьков входа в подъезды, подвалы , состояние входных дверей, подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период.		2 раза в год	Весенний и осенний осмотр	Апрель,сентябрь	Не предусмотрен	
	Восстановление вышеуказанных возможных повреждений		По плану мероприятий	По плану мероприятий	По факту выполненных работ	Не предусмотрен	
8.	**Содержание перегородок, внутренней отделки и полов**	1043,8,00м2					
	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин сопряжения с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками и т.д., нарушение отделочного слоя, нарушение целостности бетонного пола и плитки		2 раза в год	Весенний и осенний осмотры	Апрель, сентябрь	Не предусмотрен	
	Устранение возможных нарушений		По плану мероприятий	По плану мероприятий	По факту выполненных работ	Не предусмотрен	
9.	**Содержание дверных и оконных заполнений**	47шт. дверей 48шт. окон					
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической		2 раза в год	Весенний и осенний осмотры	Апрель, сентябрь	Не предусмотрен	

	прочности и работоспособности фурнитуры						
	Замена разбитых стекол, укрепление дверных и оконных блоков, ремонт и замена фурнитуры.		По необходимости	незамедлительно	По факту выполненных работ	Не предусмотрен	
II.	**Содержание инженерных систем, оборудования и придомовой территории**						
10.	**Услуги вывоза ТБО**						
	Вывоз ТБО		По графику	пон. среда пятница	Последние дни месяца	Не предусмотрен	**52.25 руб. с человека**
	Вывоз крупно-габаритного мусора	По факту	По графику	По заявке	Последние дни месяца	Не предусмотрен	380,00 за 1 м2
11.	**Содержание внутридомовых инженерных систем**	3288,70м2					4,34руб. за 1м2
	Систем электроснабжения и электрооборудования техническое обслуживание электрооборудования в составе: групповые, распределительные и предохранительные щиты; силовые установки на лестничных площадках и технических этажах до пакетного отключателя (исключая индивидуальные приборы учета и предохранительные устройства); линии общего пользования от наружных изоляторов, расположенных на фасаде дома до	290м/п	По графику	Январь, июнь	Последние дни месяца	Не предусмотрен	0,83 руб. за 1м2

	вводных устройств или от верхних губок ВРУ до эл. щитов восстановление работоспособности систем электроснабжения, замена ламп накаливания.Подготов ка к эксплуатации в осенне-зимний период						
	Систем теплоснабжения: испытание трубопроводов систем центрального отопления перед началом отопительного сезона и консервация систем отопления после окончания отопительного сезона; восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы отопления (ремонт и замена запорно - регулирующей арматуры, трубопроводов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях).	535м/п	По утвержд енному плану	До и после отопитель ного периода	По факту выполне нных работ	не предусмо трен	
	Систем горячего водоснабжения: восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы горячего водоснабжения, ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры,	59,00м/п	По утвержд енному плану	По графику отключени я котельной (июль)	По факту выполне нных работ	Не предусмо трен	

	трубопроводов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период.						
	Систем холодного водоснабжения и водоотведения: восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы холодного водоснабжения и канализации, ремонт и замена запорно - регулирующей арматуры,трубопроводов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; прочистка трубопроводов водоотведения, прочистка засоров трубопроводов мест общего пользования; ремонт трубопровода водоотведения	135,00 м	ежемесячно	Январь-декабрь	Последние дни месяца	Не предусмотрен	
12.	**Содержание придомовой территории и помещений общего пользования**	1651,00 м2					2,84руб. за 1м2
	Подметание и уборка придомовой территории, газонов, , очистка урн, уборка мусора на контейнерной площадке в летний период выкашивание газонов и стрижка кустов		6 раз в неделю, 3раза в год 3 раза в год	понедельник - суббота май июнь июль	последние дни месяца по оконч. вып. работ	не предусмотрен не предусмотрен	

	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада(мест движения пешеходов)		По мере необходимости	В зимний период	В последний день месяца	не предусмотрен	
	Сдвижка и подметание снега при снегопаде(мест движения пешеходов)		По мере необходимости	В зимний период	В последний день месяца	не предусмотрен	
	Очистка элементов благоустройства		6 раз в неделю	понедельник-суббота	последние дни месяца	не предусмотрен	
	Очистка территорий у крылец и пешеходных дорожек от наледи и льда		по мере необходимости	в зимний период	по оконч. вып. работ	не предусмотрен	
	Посыпка песком пешеходных дорожек		по мере необходимости	в зимний период	по оконч. вып. работ	не предусмотрен	
	Очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев		по мере необходимости	в зимний период	по оконч. вып. работ	не предусмотрен	
	ремонт отдельных участков и устройств детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок; ремонт и замена мусорных ящиков, контейнеров, площадок для контейнеров, ограждений		По мере необходимости	Май, по утвержденному плану	по оконч. вып. Работ	не предусмотрен	
	Подметание полов во всех помещениях общего пользования (коридоров)	208,8м2	3 раза в неделю	Понедельник, среда, пятница	Последний день месяца	Не предусмотрен	
	Подметание полов во всех помещениях общего пользования (лестничных клеток , выше третьего этажа)		1 раз в неделю	понедельник	Последний день месяца	Не предусмотрен	
	Влажная уборка всех этажей(лестн.клеток тамбуров, коридоров, дверей и подоконников)		4 раза в месяц		Последний день месяца	Не предусмотрен	
13.	**Устранение аварии и**						

	выполнение заявок населения						
	Аварийное обслуживание систем водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения,	3288,70м2	по заявкам	круглосуточно	последние дни месяца	не предусмотрен	по факту
14.	**Дератизация и дезинсекция**	59,20м2					1.29 м2
	Дезинсекция		2 раза в год	май сентябрь	по оконч. вып. работ	не предусмотрен	
	Дератизация		1 раз в год	июнь		не предусмотрен	
15.	**Текущий ремонт общего имущества по решению собственников**	3288,70м2			по оконч. вып. работ	Согласно договоров	6,00руб. за 1м2

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

м.п.

СОБСТВЕННИК

м.п.

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.10.15г. № —

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

№ п/п	Коммунальная услуга	Ед. измерения	Тариф руб. с НДС	Основание (наименование и № приказа)
1.	Отопление (горячая вода)	Гкал	с 01.01.2015 по 30.06.2015 – 1704,63 с 01.07.2015 по 31.12.2015 – 1856,25	Постановление региональной тарифной комиссии СК от 17.12.2014г. г. №65/1 «Об установлении на 2015 год тарифов на тепловую энергию для потребителей Ставропольского края»
2.	Холодная питьевая вода + водоотведение	Куб.м.	с 01.01.2015 по 30.06.2015 - 39,62+14,07= 53,69 с 01.07.2015 по 31.12.2015 – 41,67+15,35= 57,02	Постановление региональной тарифной комиссии СК от 11.12.2014 г. № 63/2 «Об установлении тарифов на холодную воду, водоотведение и очистку сточных вод на 2015г.»
3.	Электроэнергия	кВт.ч	с 01.01.2015 по 30.06.2015 - 2,50 с 01.07.2015 по 31.12.2015 - 2,72	Постановление региональной тарифной комиссии СК от 24.12.2014 г. №69/10 «Об установлении тарифов на электрическую энергию, поставляемую на селению Ставропольского края и приравненным к нему категориям потребителей, на 2015 год»

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.10.152 № —

Перечень и сроки оказания услуг по управлению общим имуществом в МКД

№ п/п	Наименование работы	Сроки или периоды оказания услуг по управлению многоквартирным домом
1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом	в течение срока действия договора управления
2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров	в течение срока действия договора управления
3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.	в течение срока действия договора управления
4.	Бухгалтерский учёт и отчетности в ИФМС	в течение срока действия договора
5.	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирного дома в соответствии со стандартом раскрытии информации	в течение срока действия договора
6.	Взаимодействие с органами местного самоуправления по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома	в течение срока действия договора
7.	Представление интересов собственников многоквартирного дома перед третьими лицами по обеспечению содержания многоквартирного дома	в течение срока действия договора
8.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями и контроль за качеством выполняемых работ и услуг, заключение договоров на предоставление коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией
9.	Организация работ по расчетам за услуги и работы по управлению и содержанию и ремонту общим имуществом в многоквартирном доме, коммунальные услуги	Ежемесячно
10.	Ведение претензионной и исковой работы по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг	Ежемесячно
11.	Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по	еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей организацией

	иным вопросам	
12.	Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном договором управления
13.	Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, заверение копий из домовой книги и выдача других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан
14.	Принятие, рассмотрение заявлений, (требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении коммунальных услуг и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение 2 дней
15.	Принятие, рассмотрение заявлений, (требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение от 10 дней с даты получения
16.	Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов	В течение 5 рабочих дней после обращения в Управляющую организацию
17.	Осуществление технических осмотров жилых помещений после их освобождения гражданами (только для нанимателей помещений)	в день освобождения или в другом порядке, установленном Управляющей организацией
18.	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания общего имущества многоквартирного дома	в течение срока действия договора
19.	Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений	в порядке, установленном Управляющей организацией
20.	Организация собраний по рассмотрению вопросов управления общим имуществом многоквартирного дома	при необходимости
21.	Подготовка предложений о проведении капитального и текущего ремонта	при необходимости
22.	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников	1 раз в год
23.	Подготовка перечней и стоимости работ, услуг учитывая состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.	за один месяц до даты их введения
24.	Уведомление об условиях договора управления	в первый день обращения

	Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора	указанных лиц в Управляющую организацию
	Итоговая стоимость, руб.	142861,13 руб. в год (3,62 руб. с 1 кв.м:)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

М.П.

СОБСТВЕННИК

М.П.

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.10.15г. № —

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно, а при аварии тупиковой магистрали - 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам – плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 %; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°С для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С	а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за

водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)		расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам		за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) – размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12$_{o}$C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10$_{o}$C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8$_{o}$C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18$_{o}$C (в угловых комнатах +20$_{o}$C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя

б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С		из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

М.П.

СОБСТВЕННИК

М.П.

Приложение № 7
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.10.15г. № —

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов МКД пр. Юности,26

№ п/п	Наименование документа		Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		38	копия
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		47	Сметы 7шт. .
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		-	-
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	2	оригинал технический отчет испытания электрооборудования
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	3	оригиналы -прибор учета ХВС 1шт. -прибор учета тепла-1шт. -прибор учета электроснабжения-1шт.
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	-	-
		4.4. индивидуальных приборов учета воды	38	оригиналы ХВСГВС
		4.5. механического оборудования	-	-
		4.6. электрического оборудования	60	
		4.7. санитарно-технического оборудования	-	-
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих	1	

		конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)		-	-
	II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка		3	копии
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		-	
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		-	
	Акты приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома		-	
	Акты освидетельствования скрытых работ		-	
	Протокол измерения шума и вибрации		-	
	Разрешение на присоединение мощности к сети энергосберегающей организации		1	
	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		3	оригиналы
	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		3	оригиналы
	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		3	
	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		-	-
	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		-	за год предшествующий передаче документации

	Журналы (книги)учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	160	оригинал
	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры; - списки; - прочее	61	оригиналы договоров: теплоснабжения водоснабжения энергоснабжения ПАО «Ростелеком» ОАО «Вымпелком» ООО «СФИНКС»

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

м.п.

СОБСТВЕННИК

м.п.

Приложение № 8
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.10.152. № —

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

1. О соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

2. О видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

3. О случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

4. О видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

5. О произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

6. О случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

7. О рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

8. Об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

9. Об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

10. О суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

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

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

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

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

М.П.

СОБСТВЕННИК

М.П.

Приложение № 9
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.10.15г. № —

Протокол N _____
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (общая форма)

по адресу: _____ ул. _____, корп. _____, д. __
(наименование муниципального образования)

г. _____ "___" _____ ____ г.

Форма проведения общего собрания - совместное присутствие.
Время проведения: _____.
Место проведения: _____.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений:
_____
(наименование юридического лица, инициатора общего собрания, или Ф.И.О. членов инициативной группы,
_____
номера их жилых помещений)

Общая площадь многоквартирного дома - _____ кв.м.
Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме - _____ голосов .
Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности граждан, - ____.
Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности юридических лиц, - _____.
Площадь многоквартирного дома, находящаяся в государственной (муниципальной) собственности, - _____.

Присутствовали:
Собственники (представители собственников) жилых помещений:

N п/п	Ф.И.О. или наименование юридического лица - собственника жилого помещения	Документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, и его реквизиты	Площадь помещения	Количество голосов
1.				
2.				
3.				

Собственники (представители собственников) жилых помещений - _____ голосов.

Собственники (представители собственников) нежилых помещений:

N п/п	Ф.И.О. или наименование юридического лица собственника - жилого помещения	Документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, и его реквизиты	Площадь помещения	Количество голосов
1.				
2.				
3.				

Собственники (представители собственников) нежилых помещений - ___ голосов.

Всего присутствовало - собственников (представителей собственников), обладающих _____% голосов от общего количества голосов.

На собрание приглашены:

_____

(указываются Ф.И.О. лиц, приглашенных участвовать в собрании, в т.ч.

_____

Ф.И.О. представителей управляющей организации, а также реквизиты документа,

_____.

подтверждающего личность или полномочия приглашенных и представителей)

Кворум имеется (не имеется).

Общее собрание собственников помещений правомочно (неправомочно).

Повестка дня:

1. Выбор председателя собрания, секретаря собрания, состава счетной комиссии общего собрания.

2. _____.

1. По первому вопросу повестки дня слушали _____

(Ф.И.О., содержание выступления)

с предложением кандидатур председателя собрания, секретаря собрания, состава счетной комиссии.

Самоотводов не поступало.

Голосовали (по каждой кандидатуре):

за _____, против _____, воздержались _____.

Решение по первому вопросу повестки дня принято (не принято).

Общее собрание постановило избрать:

председателем собрания - _____

(Ф.И.О.)

секретарем собрания - _____

(Ф.И.О.)

счетную комиссию в количестве _____ человек в составе:

_____, _____, _____.

(Ф.И.О.)

2. По второму вопросу повестки дня слушали _____

(Ф.И.О., содержание выступления)

с предложением _____.

Голосование: за _____, против _____, воздержались _____.

Решение по второму вопросу повестки дня принято (не принято).
Общее собрание постановило _____.
(содержание решения по вопросу повестки дня)

Приложения:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме (представителей собственников) на ____ листах.
2. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений на ____ листах.
3. Реестр вручения собственникам помещений извещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на ____ листах.
4. Список регистрации собственников помещений, присутствовавших на собрании.
5. Доверенности представителей собственников помещений в количестве __ штук.
6. Материалы по вопросам повестки дня.

Председатель общего собрания: _____/Ф.И.О./
(подпись)

Секретарь общего собрания: _____/Ф.И.О./
(подпись)

Члены счетной комиссии: _____/Ф.И.О./
(подпись)

Приложение № 10 к договору
управления домом по ул. Юности 26
от 01 октября 2015 г.

Калькуляция стоимости услуг
ООО "СТАВРОПОЛЬСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"
по управлению, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: пр. Юности, 26 на 2015 год.

	Характеристика многоквартирного дома	Значение
	Общая площадь жилых помещений, м2	**3022,1**
	Общая площадь нежилых помещений, м2	**266,60**
	ИТОГО	**3288,70**
	Общая площадь убираемой территории	**1651,00**
	в том числе: асфальт	**638,40**
	газон	**1012,60**
	Площадь подвалов	**657,74**

	Статьи расходов	Сумма в месяц, руб.	Сумма за период, руб.	Стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади
1	Санитарное содержание мест общего пользования многоквартирного дома и придомовой территории	9345,64	112147,67	2,84
	Оплата труда			
	дворник	7076,88	84922,50	2,15
	Отчисления	2137,22	25646,60	0,65
	Материалы, инвентарь	131,55	1578,58	0,04
2	Обслуживание систем водоснабжения, водоотведения и отопления	14258,86	171106,37	4,34
	Оплата труда	7263,72	87164,63	2,21
	монтажник сантехнических систем	7263,72	87164,63	2,21
	Отчисления	2193,64	26323,72	0,67
	Материалы	2959,83	35517,96	0,90
	Общепроизводственные расходы	1841,67	22100,06	0,56
3	Обслуживание систем электроснабжения	3837,92	46055,00	1,17
	Оплата труда	1987,87	23854,47	0,60
	электрик	1987,87	23854,47	0,60
	Отчисления	600,34	7204,05	0,18
	Материалы	493,31	5919,66	0,15
	Общепроизводственные расходы	756,40	9076,81	0,23
4	Управление многоквартирным домом	11905,09	142861,13	3,62
5	Содержание конструктивных элементов здания	1151,05	13812,54	0,35
Расчеты со сторонними организациями		7695,56	92346,70	2,34

1	Аварийное обслуживание систем отопления,водоснабжения и водоотведения	855,06	10260,74	0,26
2	Дезинсекция, дератизация мест общего пользования	756,4	9076,81	0,23
3	Рассчетно-кассовое обслуживание (ОАО "СГРЦ")	6084,1	73009,14	1,85
	ИТОГО затрат	**48194,1**	**578329,4**	**14,65**
	Налоги	886,93	10643,12	0,27
	Плановые накопления	1227,03	14724,31	0,37
	ВСЕГО затрат	**50308,07**	**603696,83**	**15,30**

Управляющая компания

Собственник