

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Краснодар

« ____ » _____ 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центральная» в лице директора Саева Романа Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и

РФ серия _____ № _____, выдан _____, паспорт гражданина
дата выдачи: _____ код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____
_____, являющийся собственником жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью
_____ кв.м., по адресу: г. Краснодар, ул. _____, действующий(ая) на основании
« ____ » _____ 201__ г., именуемый в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о
нижеследующем:

1. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника, в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (согласно Приложений №3 и №4), расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Буденного, дом 129, именуемого в дальнейшем «Многоквартирный дом», предоставлять коммунальные услуги Собственнику жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме и пользующимся этими помещениями лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.3. Собственник помещения обеспечивает надлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома, руководствуясь принятым решением общего собрания о выборе управляющей организации, путем заключения настоящего Договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.4. Собственник помещений обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилые и нежилые помещения (плату за оказываемые услуги и выполняемые работы) Управляющей организации в части, соответствующей размеру доли участия Собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, пропорциональной общей площади Собственника и коммунальные услуги.

1.5. Местом исполнения по данному договору является жилой многоквартирный дом по адресу: 350000 г. Краснодар, ул. Буденного, дом 129.

1.6. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен на основании технического паспорта Дома, и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стен Многоквартирного дома.

1.8. Границей эксплуатационной ответственности и зоны обслуживания Управляющей организации и Собственника жилых помещений по инженерным сетям и оборудованию, входящему в общее имущество, является:

1.8.1. на системе внутридомового централизованного электроснабжения - место подключения проводов к нижним клеммам вводного автомата в помещении (квартиру);

1.8.2. на системах внутридомового централизованного холодного и горячего водоснабжения - место сочленения отвода стояка и отключающего устройства (запорно-регулирующего крана) установленного на отводе разводящей сети помещения (квартиры);

1.8.3. на системе централизованного внутридомового отопления - место присоединения запорной арматуры к трубам разводящей сети в распределительном коллекторе;

1.8.4. на системе канализации в месте сочленения тройника, установленного на внутриквартирной сети канализации и внутридомового стояка.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

Присупить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

2.1.1. Принять полномочия по Управлению многоквартирным домом, в пределах полномочий, указанных в пункте 2.1.14 настоящего Договора.

2.1.2. Осуществлять содержание общего имущества Многоквартирного дома, как лично, так и путем заключения Договоров с третьими лицами.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в роки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.4. Производить расчет размера платы за жилое помещение (плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества и управлению в Многоквартирном доме) Собственнику жилых и нежилых помещений, а также платы за коммунальные и иные услуги.

2.1.5. Обеспечить доставку платежных документов Собственнику по месту исполнения договора не позднее 5-го числа каждого месяца.

2.1.6. Ежегодно представлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. Отчет предоставляется Председателю совета многоквартирного дома, для дальнейшего размещения в общедоступном для обозрения всех заинтересованных лиц месте в каждом подъезде Многоквартирного дома. В случае не избрания Совета Дома, отчет размещается на информационной доске в каждом подъезде.

2.1.7. Обеспечить готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг в помещения Собственников.

2.1.8. Предоставлять Собственнику и пользователям помещений коммунальные услуги в необходимых для них объемах, надлежащего качества, безопасные для их жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.9. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договора, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользующимся помещениями лицам.

2.1.10. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

2.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника и пользующихся помещениями лиц на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения. В течении пяти дней, с момента получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.12. По заявлению Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также для составления акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одного из Собственников в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.1.13. По результатам обходов и осмотров, проводимых специалистами Управляющей организации, в случае выявления необходимости письменно информировать членов Совета многоквартирного дома (либо собственников помещений) о состоянии общего имущества Многоквартирного дома, а также предоставить в связи с этим соответствующие предложения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме для утверждения на общем собрании Собственников помещений.

2.1.14. Собственник жилых и нежилых помещений передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по осуществлению деятельности, направленной на управление Многоквартирным домом, а именно:

- подготовку, организацию, выполнение и проверку объема и качества работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, осуществляемые на постоянной основе. Работы и услуги оказываются в соответствии с Приложениями № 3 и № 4, утвержденного на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- исполнение действующего административного регламента по ведению паспортного стола Собственника (ведение картотеки, производство учетных функций и взаимодействие с органами государственной исполнительной власти) в случае, если Собственник заказывает оказание такой услуги, компетентно содействовать Собственнику в решении его вопросов, связанных с приобретением гражданства РФ, регистрации по месту жительства, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие от лица Собственника с местными органами Федеральной миграционной службы РФ, Центральной избирательной комиссии муниципального образования город Краснодар, всеми ветвями судебной власти. При этом отдельные услуги, оказываемые Управляющей компанией от лица Собственника в целях упрощения и оптимизации документооборота, оплачиваются Собственником отдельно (вне рамок настоящего Договора), поскольку возможность оплаты таких услуг Собственником в составе платы за содержание и ремонт помещения не основана законом;
- выявление и документальное оформление фактов нанесения ущерба имуществу конкретного Собственника (их группе), в том числе общему имуществу Многоквартирного дома;
- составление акта о причинении ущерба имуществу, в том числе инженерному оборудованию и отделке жилого (нежилого) помещения Собственника (Собственников), привлечь к составлению Акта свидетелей, ознакомить с Актом пострадавшего Собственника (Собственников) и лицо, в зоне эксплуатационной ответственности которого произошла аварийная ситуация. Акт составляется в течение 3 (трех) дней с момента обнаружения ущерба имуществу, на основании письменного заявления пострадавшего Собственника (Собственников).
- выбор и привлечение третьих лиц к проведению работ по разработке проектной документации для реконструкции общего имущества Многоквартирного дома;
- выбор и привлечение третьих лиц к выполнению работ по реконструкции общего имущества Многоквартирного дома;
- выбор и привлечение третьих лиц к осуществлению строительного контроля при осуществлении работ по реконструкции общего имущества Многоквартирного дома;
- техническое обеспечение подготовки и проведения общих собраний Собственников;
- хранение, внесение изменений и передачу по завершении настоящего Договора, Собственникам, или указанным им в решении общего собрания лицам, технической документации на Многоквартирный дом.
- представление и защиту прав и законных интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, органах государственного надзора и контроля, в судебных органах по вопросам, связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома и обеспечением коммунальными услугами;
- выдаче справок и иных документов, в пределах полномочий Управляющей организации, предусмотренных действующим законодательством, в том числе справок о регистрации граждан, техническим характеристикам помещений, при отсутствии задолженности свыше 3-х месяцев;
- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности сторон;
- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества Дома, не допускать его порчу или повреждение в пределах возможностей Управляющей компании.

Документальное оформление работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома производится в соответствии с утвержденными в Управляющей компании локальными нормативно-правовыми актами.

2.1.15. Распоряжаться общим имуществом Многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в возмездное пользование, проведение работ и т.д.) с целью наиболее эффективного обслуживания этого имущества и (или) получения Собственником материального дохода. Денежные средства, полученные от такого использования, за вычетом установленного Собственником Управляющей компании вознаграждения, направлять исключительно на обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома или иные цели, устанавливаемые Собственником.

2.1.16. Своевременно (не позднее, чем за два дня) информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования-на досках объявлений каждого из подъездов Многоквартирного дома – о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных ресурсов.

2.1.17. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

2.2. Собственник жилых (нежилых) помещений обязуются:

2.2.1. Нести бремя содержания своего жилого или нежилого помещения, в том числе осуществлять:

2.2.1.1. Содержание и ремонт дверей в помещении, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющихся помещениями общего пользования.

2.2.1.2. Утепление оконных и балконных проемов, замену разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

2.2.1.3. Осуществлять текущий ремонт дверей в свое жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри своего жилого или нежилого помещения.

2.2.1.4. Поддерживать жилое (нежилое) помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, то есть: неисполнения обязанностей Собственника по содержанию помещения; действий производимых Собственником в нарушение технических регламентов; бездействия Собственника; создание опасности жизни и здоровью рядом проживающих граждан; принятие мер по устранению аварийных ситуаций в жилом (нежилом) помещении; не проведение текущих и капитальных работ внутри помещения, направленных на его безопасное функционирование; использование жилого (нежилого) помещения не по назначению; нарушение «Правил пользования жилым помещением» (для собственников нежилых помещений); нарушение правил по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, захламление помещений общего пользования и придомовой территории; вандализм и другие действия, влекущие разрушение помещений и Многоквартирного дома.

2.2.2. Предоставить в Управляющую организацию копии Договора, Акта приема-передачи, копию Свидетельства о праве на помещение, паспорт гражданина РФ, иной документ, удостоверяющий его личность (для физического лица), копию Свидетельства о государственной регистрации, копию свидетельства о постановке на налоговый учет (для предпринимателей и юридических лиц);

2.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допуская: проведения ремонтных работ в выходные и праздничные дни, и в будние дни до 8.00 ч. и после 18.00 ч.; создания условий, в результате которых соседи лишаются или ограничиваются в получении коммунальных услуг; других действий, приводящих к невозможности использовать жилые и нежилые помещения по их назначению.

2.2.4. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные постановлением правительства РФ № 25 от 21.01.2006г. (для Собственников жилых помещений в Многоквартирном доме) и «Правила пожарной безопасности в Российской Федерации», утвержденные Приказом МЧС России от 18.06.2003 № 313, и Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

2.2.5. Нести бремя содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества и управление Многоквартирным домом.

2.2.6. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. 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.

2.2.7. Требовать от граждан и иных лиц, проживающих (пребывающих) и находящихся в жилом (нежилом) помещении соблюдения условий настоящего Договора.

2.2.8. Беспрепятственно предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение Управляющей организации для проведения аварийных работ и осмотра инженерных сетей и коммуникаций. При временном не использовании жилого/нежилого помещения сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение в случае возникновения аварийной ситуации.

2.2.9. При изменении общей площади жилого (нежилого) помещения внести изменения в техническую документацию, иные правоустанавливающие документы на жилое (нежилое) помещение. Передать копию этих документов Управляющей организации;

2.2.10. На основании уведомления от Управляющей организации, принять участие в проведении осмотра общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2.11. Обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома (далее - индивидуального оборудования) и предназначенных для предоставления коммунальных услуг.

2.2.12. Компенсировать в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором ущерб, умышленно либо неумышленно нанесенный им общедомовому имуществу, в денежном или натуральном выражении. При этом денежное выражение компенсации, выплачиваемое на счет Управляющей организации и, будет включать как стоимость материалов, так и стоимость работ для устранения последствий силами Управляющей организацией, нанесенного ущерба.

2.2.13. Оплачивать на условиях и в порядке, установленных решениями общих собраний собственников, стоимость заказанных Управляющей компанией и выполненных ею ремонтно-восстановительных работ в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.14. Оплачивать работы, услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и услуги отопления в период не заселения жилых помещений в Многоквартирном доме или не предоставления помещений в пользование иным лицам в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором.

2.2.15. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода приборов учета в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника.

2.2.16. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без её соответствующего разрешения и официальной приемки. Оплачивать приемку таких приборов на основе отдельного договора с Управляющей организацией, либо соответствующими ресурсоснабжающими организациями. В случае замены и (или) установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго- и водопотребление, нести вызванные данным мероприятием дополнительные расходы по оплате коммунальных ресурсов сверх нормативов потребления. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и (или) проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения в Многоквартирном доме.

2.2.17. Содержать в исправном состоянии индивидуальные приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды, нести ответственность за правильность снятия показаний с этих приборов, заключить договора на техобслуживание и поверку со специализированной организацией или Управляющей организацией.

В случае выхода из строя квартирных приборов учета тепло-, водо- и электроснабжения, нести ответственность за их восстановление и оплачивать потребленные соответствующие коммунальные услуги по нормам потребления, установленным РЭК ДЦиТ по Краснодарскому краю. О выходе из строя приборов учета Собственник обязан незамедлительно сообщить в Управляющую организацию.

2.2.18. Ежемесячно, в срок с 19 до 24 числа месяца, передавать показания индивидуальных приборов учета в Управляющую организацию. В случае отказа Собственника помещения или его Представителя в допуске работника Управляющей организации в помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета:

- а) управляющая организация вручает конкретному Собственнику под роспись извещение о необходимости сообщить об удобных для него дате и времени снятия в течение месяца Управляющей организацией показаний индивидуальных приборов учета;
- б) собственник жилого (нежилого) помещения обязан в течение пяти календарных дней со дня получения извещения,

сообщить Управляющей организации о дате и времени снятия показаний всех индивидуальных приборов учета, находящихся в принадлежащих ему помещениях.

2.2.19. При наложении на Управляющую организацию или её уполномоченных лиц административных штрафов Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края и другими контролирующими органами, в случае обнаружения ими несоответствия общего имущества Дома нормам жилищного или иного законодательства из-за осознанного неприятия Собственником решения о необходимости проведения текущего ремонта и (или) капитального ремонта, Собственник обязан возместить сумму штрафа Управляющей организации. Размер суммы штрафа для Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе. Непринятие решения Собственником считается осознанным, если Управляющая организация со своей стороны своевременно предупредила его о необходимости производства соответствующих ремонтных работ, но Собственник решил не поручать Управляющей организации проведение таких работ.

2.2.20. Выбрать на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома для постоянного взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам исполнения настоящего Договора, и иным вопросам управления Многоквартирным домом.

2.2.21. В случае избрания Совета многоквартирного дома:

2.2.21.1. в течение десяти дней, сообщить Управляющей организации о составе Совета многоквартирного дома;

2.2.21.2. принимать участие в совместных с Управляющей организацией обследованиях общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.22. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого (нежилого) помещения и оборудования, находящихся в жилом (нежилом) помещении, о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в инженерную службу Управляющей компании и (или) аварийно-диспетчерскую службу города.

2.2.23. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных сетях, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации, в аварийно-спасательную службу.

2.2.24. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое (нежилое) помещение работников и представителей Управляющей организацией (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организацией (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.25. В заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяца) обеспечить допуск в жилое (нежилое) помещение для снятия контрольных показаний индивидуальных приборов учета.

2.2.26. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение (плату за содержание и ремонт общего имущества и управление Многоквартирным домом), коммунальные и иные услуги.

2.2.27. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по настоящему Договору, уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором. Внесение пени не освобождает Собственника конкретного помещения от внесения платы за жилое помещение (платы за содержание и ремонт общего имущества и управление Многоквартирным домом), коммунальные и иные услуги.

2.2.28. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования Многоквартирного дома.

2.2.29. Выносить бытовой и крупногабаритный мусор, пищевые отходы в специально оборудованные места, определенные Управляющей организацией для сбора отходов. Не допускать складирование строительного мусора в контейнер для сбора отходов и в отделении для сбора КГО на контейнерной площадке, предназначенной для вывоза отходов. При отсутствии на земельном участке Многоквартирного дома бункеров для строительного мусора, не складировать строительный мусор на территории многоквартирного дома, вывозить его на городскую свалку самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц за счет собственных средств.

2.2.30. Содействовать обеспечению сохранности объектов благоустройства и зеленых насаждений, отнесенных к общему имуществу.

2.2.31. Не сбрасывать и не допускать сбрасывания в систему общедомовой канализации мусора и отходов.

2.2.32. Исполнять законы «О пожарной безопасности», «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», соблюдать «Правила пожарной безопасности в РФ» (Утвержденные приказом МЧС России от 18.06.2003 № 313), в том числе: при пользовании электрическими и другими бытовыми приборами; не допускать установки несертифицированных электроавтоматов; не заставлять (не загромождать) своим имуществом помещения, относящиеся к общему имуществу; выполнять другие требования правил пожарной безопасности.

2.2.33. Не производить без разрешительных документов в жилом (нежилом) помещении перепланировку или переустройство. Работы, связанные с перепланировкой квартир, врезкой или переоборудованием инженерных сетей необходимо согласовать с Управляющей организацией.

2.2.34. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений, в том числе:

2.2.34.1. При прекращении права собственности на жилое (нежилое) помещение, письменно в течение 5 (пяти) дней уведомить Управляющую организацию о прекращении права собственности. При этом старый Собственник помещения в течение 10 (десяти) календарных дней обязан полностью исполнить настоящий Договор в части оплаты всех причитающихся с него платежей, передать Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, гарантировать отсутствие повреждения общего имущества Многоквартирного дома в жилом (нежилом) помещении на дату изменения (утраты) права собственности.

Новый Собственник, получивший право собственности на конкретное жилое (нежилое) помещение в Многоквартирном доме, становится полноправной Стороной по настоящему Договору управления, приобретает все права и несет все обязанности по настоящему Договору с момента возникновения права собственности.

В течение 5 (пяти) календарных дней новый Собственник помещений обязан предоставить копии документов, подтверждающих свое право Собственности на соответствующее жилое (нежилое) помещений в Многоквартирном доме Управляющей организации (заверенные копии Договора, Акта приема-передачи, копию Свидетельства о праве на помещение, паспорт гражданина РФ, иной документ удостоверяющий его личность (для физического лица), копию Свидетельства о государственной регистрации, копию свидетельства о постановке на налоговый учет (для предпринимателей и юридических лиц)). В течение 1 (одного) месяца новый Собственник жилого (нежилого) помещения обязан подписать настоящий Договор управления,

обратившись в Управляющую организацию.

2.2.34.2. При передаче в аренду (безвозмездное пользование) нежилого (жилого) помещения, предоставить письменную информацию об арендаторе (нанимателе, пользователе) и виде предпринимательской деятельности в помещении.

2.2.34.3. При изменении вида использования нежилого (нежилого) помещения проживающими (пользователями) лицами.

2.2.34.4. Изменения количества проживающих (использующих) жилое (нежилое) помещении лиц.

2.2.34.5. В других случаях, предусмотренных законодательством.

2.2.35. Производить оплату коммунальных услуг в полном объеме.

2.2.36. Представлять Управляющей организации информацию о лице (фамилия, имя, отчество и контактный телефон), имеющем право доступа в жилое (нежилое) помещение в случае отсутствия Собственника.

2.2.37. Ознакомить всех совместно проживающих (пользующихся) помещением лиц, с условиями настоящего Договора.

2.2.38. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, и нормативными документами, настоящим Договором.

2.2.39. При установке сплит-систем и спутниковых антенн на фасаде Многоквартирного дома, места установки согласовать с Управляющей организацией в письменном виде.

2.2.40. Оставлять технический доступ (люки) к приборам учета (водомерам) и запорной арматуре, ревизии и стояковым тройникам канализации. Размер люков согласовать с Управляющей организацией в письменном виде.

2.2.41. Соблюдать обязательные «Правила проживания в жилом квартале «Центральный».

2.3. Собственнику жилого (нежилого) помещения запрещается:

2.3.1. Использовать бытовые и электрические машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого (нежилого) помещения.

2.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

2.3.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом, либо в технический паспорт жилого (нежилого) помещения.

2.3.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом (нежилом) помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого (нежилого) помещения.

2.3.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

2.3.6. Использовать жилое (нежилое) помещение не по назначению.

2.3.7. Самостоятельно проникать в подвальные, чердачные и иные изолированные технические помещения Многоквартирного дома, отнесенные к Общему имуществу. При необходимости, доступ возможен по согласованию с Управляющей организацией в присутствии её представителя.

2.3.8. Устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на кровле Многоквартирного дома.

2.3.9. Допускать производство в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

2.3.10. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.3.11. Самостоятельно вскрывать поэтажные электросчеты и подключать электросварочную аппаратуру.

2.3.12. Самовольно подключать систему отопления полов (теплых полов) от системы отопления или горячего водоснабжения.

2.3.13. Закладывать стояки отопления, водоотведения, водоснабжения и замуровывать их в стены.

2.3.14. Производить демонтаж системы противопожарной сигнализации. В случае необходимости её отключения следует известить об этом Управляющую организацию.

3. ПРАВА СТОРОН:

3.1. Собственник жилого (нежилого) помещения имеет право:

3.1.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться жилым (нежилым) помещением в соответствие с его назначением и пределами его использования, которые установлены Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ.

3.1.2. Предоставлять жилое (нежилое) помещение во владение и (или) пользование физическому лицу на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом РФ.

3.1.3. Использовать жилое помещение для проживания физических лиц, либо использовать нежилое помещение для коммерческой (некоммерческой) деятельности.

3.1.4. Использовать жилое (нежилое) помещение самостоятельно или совместно с проживающими в нем и/(или) использующими его на законных основаниях лицам для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других лиц, а также требования, которым должно отвечать жилое (нежилое) помещение.

3.1.5. Требовать от Управляющей организации исполнения обязанностей по настоящему Договору в пределах предоставленных Управляющей организации полномочий, изложенных в настоящем Договоре.

3.1.6. Поручать от своего имени Управляющей организации подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственника в Доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.1.7. Учувствовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в предложении решений при изменении планов работ.

3.1.8. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги, а также возмещения убытков в связи с некачественным и несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений действующих нормативных актов.

3.1.9. Требовать от Управляющей организации устранения в разумные сроки выявленных нарушений условий договора, выполнения работ и услуг соответствующего требованиям качества.

3.1.10. Требовать возмещение ущерба, причиненного по вине Управляющей организации.

3.1.11. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.1.12. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, жилого помещения (платы за содержание, ремонт общего имущества и управление Многоквартирным домом) и иных услуг предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, на основании решений общих собраний Собственников помещений Многоквартирного дома (лично или через своего представителя).

3.1.13. Получать от Управляющей организации информацию о Перечне и объемах (периодичности) услуг и работ на общем имуществе Многоквартирного дома.

Информация о Перечне объемах (периодичности) оказанных услуг и выполненных работ предоставляется за предыдущий календарный год на сайте «Реформа ЖКХ», сайте управляющей организации и на стендах, расположенных в холлах многоквартирного дома.

3.1.14. Проверять объем (периодичность) оказания услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома в течение их непосредственного выполнения.

3.1.15. Проверять объемы и результаты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома непосредственно в период после их завершения до проведения очередного собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.16. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способы оказания (выполнения) услуг (работ) по содержанию, текущему ремонту и технической эксплуатации Многоквартирного дома.

3.2.2. Привлекать к выполнению работ и оказанию услуг, предусмотренных настоящим договором, подрядные организации или индивидуальных предпринимателей, заключать сделки с третьими лицами в целях исполнения условий настоящего договора.

3.2.3. Оказывать Собственнику и лицам, пользующимся помещениями Дома, платные услуги, в соответствии с утвержденными тарифами и в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. Отказывать в предоставлении услуг паспортного стола, выдачи выписки из лицевого счета помещения при наличии у Собственника помещения многоквартирного дома задолженности по оплате коммунальных услуг и содержанию жилья (более чем за 3 месяца).

3.2.5. В установленном законом порядке возмещать за счет Собственника убытки, понесенные в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения условий настоящего Договора.

3.2.6. Имеет право требовать с собственника возмещение затрат на вывоз и уборку строительного и крупногабаритного мусора, размещенного в неустановленных местах общего пользования — лестничных площадках, холлах и т.д.

3.2.7. Изменять цены услуг (тарифы) по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством и настоящим Договором, предварительно известив Собственников за один месяц до предъявления платежных документов «счет - квитанций»;

3.2.8. Управляющая организация вправе не чаще 1 раза в год вносить на рассмотрение Собственника предложение по изменению тарифа на услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.9. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном нормативными документами.

3.2.10. Принимать участие в общих собраниях (сходах, встречах и т.п.) Собственников помещений, касающихся управления Многоквартирным домом и (или) исполнения настоящего Договора.

3.2.11. Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение.

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

3.2.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о нарушениях законодательства со стороны конкретных Собственников, в том числе о переустройстве (перепланировке) помещений, выполняемых ими, без разрешительных документов, а также об использовании помещений не по назначению.

3.2.13. Исполнять решения общих собраний Собственников помещений Многоквартирного дома, по распоряжению Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием фактически поступивших по Договорам денежных средств на содержание, текущий (капитальный) ремонт, а также на иные цели, указанные в решении общего собрания Собственников помещений.

3.2.14. Принимать меры по взысканию задолженности с конкретных Собственников (потребителей, пользующихся помещениями) по оплате за жилое помещение (содержание и ремонт общего имущества и управление Многоквартирным домом), коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.15. Совершать юридически значимые и иные действия, за исключением распоряжения общим имуществом Многоквартирного дома, без поручения Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.2.16. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, если такое решение принято с нарушением действующего законодательства РФ, или (и) с нарушением порядка проведения общего собрания, либо с превышением полномочий общего собрания, определенных Жилищным кодексом РФ.

3.2.17. Не нести ответственность за качество предоставленных коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в случае истечения нормативного срока эксплуатации соответствующих элементов общего имущества дома и непринятия Собственником решения о проведении капитального ремонта.

3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

– размером платы за коммунальные услуги;

- размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - размером платы за иные услуги и работы Управляющей организации, определенными специальными решениями общих собраний Собственников помещений.
- Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме определяется соразмерно доле Собственника на общее имущество в Доме.
- 4.2. Размер платы за жилое (нежилое) помещение (содержание и ремонт общего имущества, управление Многоквартирным домом) на дату заключения настоящего Договора, в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику, определяется Приложением № 2.
- Указанная плата за жилое (нежилое) помещение (содержание и ремонт общего имущества, управление Многоквартирным домом) устанавливается на срок не менее чем один год.
- 4.3. Плата за жилое (нежилое) помещение (содержание и ремонт общего имущества, управление Многоквартирным домом) может быть изменена, в порядке, установленном действующим законодательством. Размер платы за жилое (нежилое) помещение ежегодно устанавливается общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома, на основе принятого на нем, по предложению Управляющей организации, решения или определяется согласно п.4.13 настоящего договора.
- При этом положения Приложения № 2 заменяются иными на условиях настоящего раздела 4, а сторонами соблюдаются следующие существенные положения:
- Управляющая организация не обязана производить напоминание Собственнику (или его Представителям) о необходимости проведения такого общего собрания.
 - Предложения Управляющей организации о перечне, объемах, периодичности и стоимости соответствующих услуг и работ направляются Собственнику (или его Представителю) посредством размещения соответствующих сведений на доске объявлений, а также путем предъявления этих же сведений в офисе Управляющей организации по первому требованию Собственника.
 - Собственник не вправе требовать от Управляющей организации её финансовую калькуляцию на услуги по содержанию общего имущества, но вправе запросить обоснование стоимости ремонтных работ любых объектов общего имущества Дома.
 - Расчет стоимости ремонтных работ будет производиться Управляющей организацией по действующим «Территориальным сметным нормам и единичным расценкам Краснодарского края» в актуальных ценах соответствующего периода производства ремонтных работ.
- 4.4. Размер платы за вывоз коммунальных отходов устанавливается исходя из условий договора, заключенного со специализированной организацией, имеющей разрешение на данный вид деятельности. Расчет размера платы за вывоз отходов определяется ежемесячно расчётным способом равными долями на 1 м² общей площади помещений, по фактически понесенным затратам. Указанная плата включается в платежный документ «счет-квитанцию» отдельной строкой ежемесячно. Плата за вывоз отходов по настоящему Договору может изменяться Управляющей компанией в случае изменения условий договора (условий поставки, тарифов или нормативов и др.) организации, с которой заключен договор на данный вид услуги.
- 4.5. Плата за иные услуги (например: радиовещания, кабельного телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, профессиональной охраны и т.п.), предусмотренная Решениями общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома, вносится в сумме, установленной решениями этих общих собраний Собственников помещений, в порядке, предусмотренном пунктами 4.4, 4.5, 4.13, 4.21, 4.23 настоящего Договора.
- 4.6. Размеры платежей по возмещению затрат за обеспечение сбора и вывоза твердых бытовых отходов, техническое обслуживание лифтов, котельной, электроснабжение мест общего пользования могут быть изменены Управляющей компанией в одностороннем порядке со дня изменения цен, тарифов, нормативов, доли собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме или порядка определения размера платы за сбор и вывоз отходов, техническое обслуживание лифтов, котельной, электроснабжение мест общего пользования уполномоченными органами.
- 4.7. Платежи по возмещению затрат Управляющей компании за обеспечение сбора и вывоза отходов, техническое обслуживание лифтов, котельной, электроснабжение мест общего пользования не входят в размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и могут указываться в платежном документе как отдельными строками, так и в одной строке.
- 4.8. Перечень коммунальных услуг и порядок расчетов по ним определен в Приложении № 4 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Расчет платы за предоставление коммунальных услуг: ХВС, ГВС, водоотведения, электроснабжения, отопления, ОДН - ГВС, ХВС, электроснабжения, отопления производится согласно «Правил о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.
- 4.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным муниципальными органами власти муниципального образования город Краснодар или Региональной энергетической комиссией – Департаментом цен и тарифов Краснодарского края в порядке, установленном федеральным законодательством.
- 4.10. Каждый собственник жилого (нежилого) помещения в Многоквартирном доме, несет персональную ответственность за своевременность и полноту внесения платы по настоящему Договору управления перед Управляющей компанией. Собственники не несут консолидированную финансовую ответственность за ненадлежащее исполнение одним из них обязанностей по своевременному внесению платы за услуги и работы, оказанные Управляющей компанией в соответствии с настоящим Договором, либо по решению Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.
- 4.11. Плата за коммунальные услуги по настоящему Договору изменяется Управляющей организацией в случае изменения условий договоров (условий поставки, тарифов или нормативов и др.) ресурсоснабжающих организаций, находящихся в договорных отношениях с Управляющей компанией, а также в случае утверждения муниципальными органами МО город Краснодар или Региональной энергетической комиссией – департаментом цен и тарифов Краснодарского края новых нормативов и тарифов на коммунальные услуги.
- При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания производит собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.
- 4.12. Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома подлежат ежегодной индексации, начиная с «___» _____ 201__ г.
- Индексация размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома осуществляется в следующем порядке:
- 4.12.1. Управляющая компания не позднее, чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, уведомляет Собственников о предстоящей индексации, путем размещения на информационных стендах на 1-м этаже в каждом подъезде дома, вручения

Представителю многоквартирного дома, уведомления содержащего информацию о размере индексации, её сроке, а также предложение об утверждении на общем собрании Собственников нового размера платы (далее – Уведомление об индексации).

Предложения Управляющей компании о перечне, объемах, периодичности и стоимости соответствующих услуг и работ в виде прейскуранта направляются на рассмотрение Собственнику или Представителю посредством размещения соответствующих сведений на доске объявлений в Доме, а также предъявлением этих же сведений в офисе Управляющей компании по первому требованию Собственника.

Собственник не вправе требовать от Управляющей компании ее финансовую калькуляцию на услуги по содержанию общего имущества, но вправе запросить обоснование стоимости ремонтов любых объектов общего имущества Дома, а также запрашивать в Управляющей компании сравнительный анализ цен на любые виды услуг по содержанию в масштабе городского поселения и (или) Краснодарского края;

4.12.2. Собственники рассматривают предложение по изменению размера платы на общем собрании. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту ремонт общего имущества Дома должен быть предоставлен в Управляющую компанию Собственниками не позднее, чем за 5 рабочих дней до срока предстоящей индексации указанного в уведомлении об индексации.

4.12.3. При не предоставлении от Собственников в сроки, установленные п. 4.12.2. Договора, протокола общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту ремонт общего имущества Дома, Управляющая компания производит индексацию размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту ремонт общего имущества Дома, в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России на основании индекса потребительских цен на планируемый период.

4.13. Плата за жилое (нежилое) помещение (плата содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плата за управление многоквартирным домом) и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем безналичным платежом на расчетный счет Управляющей организации в сумме, указанной в платежном документе «счет-квитанция».

4.14. Если Собственник жилого (нежилого) помещения своевременно (с 19 до 24-числа текущего месяца, если другой период не установлен Решением общего собрания собственников помещений) не предоставит показания всех индивидуальных приборов учета, находящихся в его помещениях, то Управляющая организация вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета. Вышеуказанный расчет производится в период не более 6 расчетных периодов подряд. По истечении указанного периода плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После направления Собственником в Управляющую организацию заявления (в письменной форме) о применении индивидуальных приборов учета для расчета размера платы за коммунальные услуги и показаний индивидуальных приборов учета Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за соответствующие коммунальные услуги.

4.15. Плата по настоящему Договору вносится Собственником жилых (нежилых) помещений:

- физическими лицами – на основании платежных документов (счет-квитанций);
- юридическими лицами – на основании счетов, выставаемых Управляющей организацией в установленные настоящим Договором сроки.

4.16. Платежные документы «счет – квитанция» (счета) на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее 5-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В платежном документе (счете) указывается, за какой период производится оплата по Договору, сумма оплаты за жилое помещение (оплаты за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества и управлению Многоквартирным домом), сумма на оплату коммунальных услуг (по каждому виду), сумма на оплату иных услуг, установленная, решениями общих собраний Собственников помещений Многоквартирного дома, другие обязательные реквизиты, предусмотренные действующим законодательством;

4.17. Собственник жилого (нежилого) помещения – физическое лицо получают платежный документ «счет-квитанцию» путем опускания в почтовый ящик соответствующего жилого помещения, либо лично в руки у консьержа в каждом подъезде (если такое решение принято ОС собственников). Собственник жилого (нежилого) помещения – юридическое лицо получает счет через своего представителя в бухгалтерии Управляющей организации, либо письмом (по согласованию).

4.18. Собственник жилого (нежилого) помещения вносит плату по настоящему Договору на указанный в платежном документе счет в безналичном порядке. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

4.19. При предоставлении собственнику помещений – физическим лицам, использующим помещения для постоянного проживания, коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354.

4.20. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления МО город Краснодар и (или) государственного органа (Региональной энергетической комиссии – Департамента цен и тарифов) Краснодарского края.

4.21. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, получив от Управляющей организации, соответствующие «счет – квитанции» (счета) на оплату.

4.22. Формирование фонда капитального ремонта в Многоквартирном доме производится по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников помещений о выборе способа формирования данного фонда и установлении размера взноса на капитальный ремонт. Уплата собственниками помещений взносов на капитальный ремонт производится в соответствии со статьей 171 ЖК РФ в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.23. Оплата услуг банка за перечисление платы по настоящему Договору производится за счет средств Собственника, в сумме, указанной в «счет - квитанции» (счете), если оплата производится через банк, с которым у Управляющей организации есть соответствующий договор. Собственник помещения имеет право производить оплату наличными денежными средствами в любом другом банке (или в отделении ФГУП «Почта России») или в порядке безналичных расчетов.

4.24. Неиспользование Собственником и иными лицами жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома не является

основанием отказа от внесения платы за жилое помещение (платы за содержание и ремонт общего имущества и управление Многоквартирным домом), коммунальные услуги и иные платежи, установленные в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений для соответствующих жилых (нежилых) помещений и их Собственников.

4.25. При временном отсутствии Собственника жилых помещений, иных лиц, использующих эти помещения, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, канализация), при отсутствии индивидуальных приборов учета, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платы по этим видам коммунальных услуг за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.26. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, дополнительными соглашениями к нему, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон (либо по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома).

4.27. Способ информирования о платежах – вывешивание Управляющей организацией копий соответствующих актов, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РФ (уведомления Управляющей организации; копии протоколов, соответствующих решению общего собрания по утверждению размеров платы за содержание и ремонт; копии постановлений органов местного самоуправления г. Краснодара по утверждению тарифов на коммунальные услуги и нормативов их потребления) на информационных стендах на первом этаже Дома и офисах Управляющей организации, на Интернет-сайте Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение, взятых на себя, обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственность по обязательствам указанным в настоящем Договоре, если:

- в период действия настоящего Договора вступили в силу изменения в действующем законодательстве, делающее неправомерным исполнение конкретных обязательств по настоящему договору;

- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера (война, гражданские волнения, пожар, наводнение, аварии городской инженерной инфраструктуры).

5.3. Собственник или Управляющая организация, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные конкретному Собственнику, если эти убытки вызваны действием (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, в части содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома или оказания иных услуг, кроме коммунальных, и если решения общих собраний собственников помещений приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если решения об обслуживании и ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием Собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственнику помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.13 настоящего Договора.

5.5. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам, в части оказания коммунальных услуг с момента начала действия настоящего Договора.

5.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника помещения Многоквартирного дома. Собственник помещений не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников помещений.

5.7. Собственник конкретного помещения несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, если в период его отсутствия Управляющая организация не имела доступа в данное конкретное жилое (нежилое) помещение для устранения аварийной ситуации.

5.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно (в течение 3-х дней) известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор действует в течение пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за три месяца до окончания срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Количество пролонгаций договора неограниченно.

6.2. Настоящий Договор считается заключенным, если он подписан хотя бы с одним лицом со стороны Собственника, принявшим участие в общем собрании собственников по утверждению условий этого Договора.

6.3. Собственник жилых (нежилых) помещений и Управляющая организация обязаны завершить все финансовые расчеты между собой в течение 30 (тридцати) дней с момента завершения (расторжения) настоящего Договора.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке по месту нахождения объекта.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения, являются неотъемлемой частью настоящего Договора, условия которого утверждены общим собранием Собственников многоквартирного дома.

7.5. Управляющая организация в любое время может в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив о своем намерении не менее чем за тридцать дней. Настоящий Договор считается расторгнутым и прекращает свое действие с даты, указанной в письменном уведомлении.

- 7.6. Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.
- 7.7. При прекращении права собственности на жилое (нежилое) помещения Собственника этого помещения, исполнение его обязанностей по настоящему Договору в части осуществления оплаты не прекращаются до полного расчета с Управляющей организацией.
- 7.8. После прекращения (расторжения) Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников помещений, а в отсутствии такового лица любому Собственнику жилого (нежилого) помещения в Многоквартирном доме.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Стороны договорились при исполнении настоящего Договора руководствоваться следующими основополагающими нормативными документами, регламентирующими действия Сторон, не оговоренные настоящим Договором:
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
 - Жилищным кодексом Российской Федерации;
 - Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 (для собственников жилых помещений);
 - Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
 - Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491;
 - Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354;
- 8.2. Инициатива проведения ежегодного очередного общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома по вопросам, связанным с настоящим Договором принимается любым собственником помещений. Техническое обеспечение проведения ежегодного общего собрания берет на себя Управляющая организация. Собственники предупреждаются о проведении очередного общего собрания путем размещения объявления на доске объявлений в каждом подъезде.
- 8.3. Внеочередные общие собрания Собственников помещений могут проводиться по инициативе группы Собственников (Собственника). Расходы на проведение внеочередных общих собраний несут их инициаторы.
- 8.4. Собственник взаимодействует с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора лично или через сотрудника Управляющей организации – администратора многоквартирного дома.
- 8.5. Каждый собственник жилого (нежилого) помещения в Многоквартирном доме, несет персональную ответственность за исполнение настоящего Договора управления перед Управляющей организацией. Собственники не несут консолидированную ответственность за ненадлежащее исполнение одним из них обязанностей по настоящему Договору.
- 8.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.7. Условия настоящего договора являются обязательными для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 8.8. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр направляется Управляющей организации, второй остается у Собственника помещения. Договор подписывается Собственником после проведения общего собрания собственников помещений, на котором утверждены его условия.
- 8.9. Подлинные экземпляры Договора хранятся у Сторон в течение всего срока действия Договора и в течение 3 (трех) лет после его завершения. Один экземпляр – у Управляющей организации, второй экземпляр – у Собственника помещения.
- 8.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:
- Приложение 1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;
- Приложение 2 «Стоимость услуг и работ на содержание и ремонт, тарифы на коммунальные услуги и порядок расчетов»;
- Приложение 3 «Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом»;
- Приложение 4 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома».

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация:

ООО «УК «Центральная»

адрес: 350000, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, дом 108

ИНН 2310184295, КПП 231001001, ОГРН 1152310003130, ОКПО 29529106, ОКВЭД 70.32.1

Банковские реквизиты: р/с № 40702810331100000418 в ОАО АКБ «АВАНГАРД» г. Краснодар
к/с № 3010181000000000201 БИК № 044525201

Директор

М.П.



Р.В.Саев

Собственник:

зарегистрирован по месту постоянного проживания: _____,
_____ , паспорт _____ серия _____ № _____ , выдан « _____ » _____ 20 _____ г.

Ф.И.О., тел. уполномоченного собственником лица _____

(подпись)

Состав общего имущества Многоквартирного дома

Многоквартирный дом расположен на земельном участке, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета. Наружные инженерные сети расположены в границах балансовой принадлежности, в т.ч. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование.

Общее имущество Многоквартирного Дома – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение вместе с сетями и коммуникациями, вентиляционные окна, отмстка и цоколь;
- несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включая кровлю (в том числе над козырьками входов в подъезд), технический этаж (чердак), слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- кровельно-фасадный водосток, внешние и внутренние водосточные трубы, водоотводящие устройства;
- подъезды, входные и межэтажные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные площадки, переходные балконы, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с запорно-регулирующей арматурой, приборами контрольного и распределительного назначения, циркуляционные насосы;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, система канализации, общедомовые узлы учета;
- система пожарной и дымовой сигнализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования, элементы электроосвещения, коллективная антенна;
- мусорные площадки и контейнера для накопления бытового несортированного мусора;
- придомовая территории в границах, установленных в соответствии с законодательством РФ, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- объекты благоустройства – асфальтированные дорожки, тротуары, проезды в границах земельного участка;
- другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

Управляющая компания

ООО «УК «Центральная»

Директор



Собственник:

1. Стоимость услуг и работ на содержание, ремонт и услуги управления общего имущества Многоквартирного дома и порядок расчета.

№п/п	Вид платежа	Стоимость услуг (работ)	Примечание
1	Плата за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги управления общего имущества собственников помещений:	28,60 руб.	за 1 кв.м.
а	Содержание общего имущества, из которых:		за 1 кв.м.
б	Текущий ремонт		за 1 кв.м.
в	Управленческие расходы		за 1 кв.м.

Примечание: Озеленение территории, газонное покрытие обустраиваются за отдельную плату в соответствии с утвержденными Собственниками расчетами.

2. Тарифы на коммунальные услуги и порядок расчета.

№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Размер тарифа, руб.		Основание
			период с 01.01.2016г. по 30.06.2016г.	период с 01.07.2016г. по 31.12.2016г.	
1.	Холодное водоснабжение	за 1 куб.м.	28,85	32,27	Постановление администрации МО г. Краснодар от 18.12.2015г. № 8608
2.	Водоотведение	за 1 куб.м.	17,26	22,57	Постановление администрации МО г. Краснодар от 18.12.2015г. № 8608
3.	Электроснабжение (для населения, помещения, оборудованные стационарными электроплитами)	за 1 Квт.	2,88	3,00	Приказ РЭК – ДЦиТ Краснодарского края от 18.12.2015г. № 78/2015-Э
		дневная зона	3,05	3,34	
		ночная зона	1,70	1,80	
4.	Тепловая энергия на нужды горячего водоснабжения и отопления	за 1 кв.м	1841,52	1916,97	Приказ РЭК – ДЦиТ Краснодарского края от 30.11.2015 №57/2015-Т

Примечание: Расчет за предоставление коммунальных услуг: ХВС, ГВС, водоотведения, электроснабжения, отопления, ОДН - ГВС, ХВС, электроснабжения, отопления производится согласно «Правил о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.

3. Порядок расчета по отдельным услугам.

№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Размер платы за ед. (руб.)
1.	Вывоз отходов	за 1 кв.м.	Согласно договора подряда
2.	Охрана объекта	за 1 помещение	Согласно договора подряда
3.	Вывоз КГО	за 1 кв.м.	Согласно договора подряда

Примечание: Услуги вывоза твердых бытовых отходов (ТБО) – загрузка и вывоз ТБО с контейнерной площадки Многоквартирного дома, доставка на городской полигон захоронения ТБО, а также вывоз свалок крупногабаритных бытовых отходов оказываются по мере накопления и оплачиваются отдельно.



Управляющая компания
ООО «УК «Центральная»

Директор

Р.В. Савв

Собственник:

/ /

Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом

Виды работ и услуг	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом Управляющей организацией
3. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов (с привлечением третьих лиц)	ежемесячно
4. Осуществление контроля за качеством по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома	в порядке, определяемом Управляющей организацией
5. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно в часы приема
6. Извещение Собственников помещений 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
7. Рассмотрение заявлений (претензий) о некачественном предоставлении услуг и работ	в течение 30-и календарных дней с даты получения
8. Производство сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или Собственников помещений и выдача документов, подтверждающих правильность начисления, или расчетов (с привлечением третьих лиц)	не позднее 10 рабочих дней после обращения в Управляющую организацию
9. Осуществление технических осмотров общего имущества дома	1 раз в год
10. Организация выполнения дополнительных услуг и работ по заявкам пользователей помещений	в порядке, установленном Управляющей организацией
11. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	при необходимости
12. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников	в сроки, установленные договором управления
13. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора	за 14 дней до даты проведения Общего собрания собственников
14. Уведомление об условиях договора управления Собственник помещений, 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	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
15. Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном Общим собранием собственников
16. Ведение бухгалтерского учета и другой отчетности, установленной действующим законодательством	постоянно



Собственник:

_____/_____/_____

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества Многоквартирного дома**

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполья, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:
проверка кровли на отсутствие протечек;
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водопримышных воронок внутреннего водостока;
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

16. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

20. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

21. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

23. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

24. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Управляющая компания

ООО «УК «Центральная»

ОБЩЕСТВО

С ОГРАНИЧЕННОЙ

Директор

Р.В. Саев

Собственник:

