

ДОГОВОР №1/2015
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: Г. ПЯТИГОРСК, УЛ. ПОДСТАНЦИОННАЯ, Д.22

Пятигорск

29.05.2015

Собственники помещений многоквартирного дома по ул. Подстанционная, д.22., в лице Представителя собственников Председателя Совета многоквартирного дома, паспорт: 0703 №664451 от 03.04.2003, действующего на основании Решения общего собрания (протокол №6 от «25» мая 2015 г. являющегося доверенностью, в соответствии со ст. 185 ГК РФ) от своего имени и от имени собственников помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖСК26» (лицензия №026-000184 от 22.05.2015) в лице директора Мурзаева Сираждиана Абиidinовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями следующих законодательных актов:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации; Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении 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»;
3. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);
4. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»);
5. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 об утверждении «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
6. Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»
7. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») заключили договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол №6 от «25» мая 2015 года согласованных с Управляющей организацией).

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

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

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

1.4. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.5. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору), оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД (в случае, если настоящим договором не предусмотрен порядок оказания и выполнения таких услуг, работ по отдельному договору) и осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.6. Управляющая организация обязуется предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья граждан и не причиняющие вреда их имуществу.

Информация о предоставляемых коммунальных услугах и регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги, установлена Приложением №3 к настоящему Договору и доступна на сайте <http://www.jsk26.ru> в разделе «Услуги»

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

- а) холодное водоснабжение с 01 июля 2015 г;
- б) водоотведение с с 01 июля 2015 г;

1.7. Перечень работ и услуг по управлению Домом, по содержанию и ремонту общего имущества Дома, установленный настоящим договором, может быть изменен по взаимному соглашению Сторон или в связи с изменением действующего жилищного законодательства.

1.8. Изменение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечня коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, осуществляется путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников многоквартирного дома. При изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечня коммунальных услуг, стоимость работ и услуг подлежит согласованию с Управляющей организацией.

1.9. В случае, если Собственниками принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая организация, то все отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором либо дополнительным соглашением к настоящему договору.

1.10. Все работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляются только в рамках денежных средств собственников, собранных на эти цели. В случае наличия задолженности собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору, в результате чего возникла недостаточность денежных средств необходимых для полного выполнения своих обязательств Управляющей организацией, последняя в первую очередь расходует имеющиеся денежные средства собственников на оплату обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества, оставшиеся денежные средства Управляющая организация использует на оплату работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае недостаточности средств на выполнение работ по текущему ремонту, Управляющая организация не считается связанной обязательствам по их выполнению

1.11. В соответствии с положениями ст. 328 ГК РФ обязательства Управляющей организации являются встречными по отношению к обязательствам Собственников.

1.12. Уполномоченным собственниками лицом по настоящему договору является Председатель Совета многоквартирного дома, действующий на основании Протокола общего собрания собственников многоквартирного дома. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) такое лицо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены одним из членов совета дома в многоквартирном доме.

1.13. Информация о деятельности Управляющей организации, в т.ч. о ее контактных телефонах, режиме работы, а также информация, подлежащая раскрытию в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», приведен на следующих сайтах в сети Интернет: <http://reformagkh.ru/> и <http://jsk26.ru/>

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя следующие обязательства:

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

Перечень и сроки оказания услуг по управлению общим имуществом в МКД установлены Приложением №4 к настоящему Договору.

2.1.2. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет собственника.

2.1.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

2.1.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.5. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей собственника, оформлять платежные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам ежемесячно.

2.1.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.1.7. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственнику.

2.1.8. Подготавливать предложения собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения собственнику 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.

2.1.9. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

2.1.10. Ежемесячно осуществлять расчеты размеров платежей для каждого собственника.

2.1.11. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.12. Подготавливать предложения по вопросам проведения мероприятий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности, заключения энергосервисного договора.

2.1.13. Осуществлять прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

2.1.14. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, исполняющих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

2.1.15. Заключать договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, но за счет собственника в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

2.1.16. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида.

2.1.17. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.1.18. Вести претензионную и исковую работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

2.1.19. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

2.1.20. Предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчеты об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью, по формам и в объеме, которые установлены законодательством Российской Федерации, решением общего собрания собственников многоквартирного дома и договором управления многоквартирным домом;

2.1.21. Раскрывать информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;

2.1.22. Принимать и рассматривать заявки, предложения и обращения собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме (касающихся взятых Управляющей, организацией обязательств) в установленные законодательством сроки;

2.1.23. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий,

2.1.24. Подготавливать предложения о передаче объектов общего имущества собственников в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников.

2.1.25. Представлять интересы собственника в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей в рамках взятых Управляющей организацией обязательств.

2.1.27. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

2.1.28. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.2.2. Оказывать услуги по содержанию в соответствии с минимальным перечнем а также выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные решением собственников в многоквартирном доме.

2.2.3. Предоставлять коммунальные услуги собственнику помещений, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение; отопление

2.2.4. Для этого от своего имени в интересах собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

2.2.5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Информировать собственников помещений о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

2.2.6. Принимать от собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги. Принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов помещений собственников.

2.2.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.2.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону,

2.2.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить их с содержанием указанных документов.

2.2.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. А в случае раскрытия информации в соответствии с постановлением правительства РФ №731 не позднее 10-ти календарных дней.

2.2.11. Информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении 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.

2.2.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с законодательством и Приложением 5 к договору.

2.2.13. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе Многоквартирного дома, установленной на общем собрании собственников не позже даты выставления платежных документов по новым ценам.

2.2.14. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

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

2.2.16. Согласовать с собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.2.17. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.18. По требованию собственника производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

2.2.19. Предоставлять собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; порядок расходования средств на ремонт общего имущества; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

2.2.20. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника.

2.2.21. Представлять интересы собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.22. Предоставлять уполномоченным собственником лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в рамках, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.2.23. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.2.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным собственником помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных собственником начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации.

2.3. Управляющая организация имеет право:

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

2.3.2. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника, поставив предварительно в известность за 3 рабочих дня о дате и времени такого осмотра.

2.3.3. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, пользователей, арендаторов в присутствии не менее трех Собственников других помещений многоквартирного дома, представителя Управляющей организации, и представителя правоохранительных органов с составлением соответствующего акта.

2.3.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования для осмотра и производства работ.

2.3.5. Своевременно и в полном объеме получать оплату на условиях настоящего договора.

2.3.6. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

2.3.8. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества собственников помещений, а также об использовании их не по назначению.

2.3.9. В случае отсутствия денежных средств на лицевом счете дома, по причине нарушения Собственниками своих обязательств об оплате Управляющая организация имеет право приостановить выполнение работ по текущему ремонту, а также ограничить оказание услуг по содержанию общего имущества, до поступления денежных средств.

2.3.10. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья людей, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, наличием предписания контролирурующих надзорных органов, о чем Управляющая организация информирует Уполномоченного представителя собственников помещений

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств собственников на условиях дополнительного финансирования. Если собственники самостоятельно не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ будет осуществляться за счет средств, поступивших от оплаты по настоящему договору с последующим доначислением собственникам суммы фактических расходов Управляющей организации, с учетом издержек, штрафов и т.п., возникших в связи с отказом собственников от финансирования необходимых мероприятий.

2.3.11. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для взыскания начислений, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных

данных, обеспечивать конфиденциальность.

2.3.12. Управляющая организация вправе, по согласованию с Уполномоченным Председателем совета дома, заключать с третьими лицами договоры об использовании общего имущества собственников в многоквартирном доме (в том числе на установку оборудования, рекламных конструкций и пр.). Средства, полученные от использования общего имущества, направляются на проведение непредвиденных расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, подтвержденных совместным актом Управляющей организации и уполномоченного лица собственников помещений МКД, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. При этом, все расходы, которые возникнут в связи с заключением таких договоров, оплачиваются за счет средств третьих лиц, заключивших договоры на использование общего имущества МКД.

2.3.13 Управляющая организация вправе заключить с уполномоченной организацией (платежным агентом) договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.1.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.1.3. 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.

3.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.1.5. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, 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, подвалы, сараи. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

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

3.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.1.8. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.1.9. При не использовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.1.10. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
 - г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
 - з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
 - к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 час. до 7:00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8:00 час. до 20:00 час.);
 - л) не производить установку антенн и т.п. на кровли, конструктивных элементах здания без согласования с управляющей организацией;
 - м) не допускать самовольного выхода к техэтажам, кровли, подвалам, в том числе третьих лиц;
 - н) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- 3.1.11. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз

крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.12. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);

б) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.1.13. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих.

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

3.1.15. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных и общедомовых приборов учета коммунальных услуг.

3.1.16. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.17. Выбрать на общем собрании собственников помещений Совет дома для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.1.18. В период с 27 по 29 число каждого месяца сообщать в управляющую организацию информацию о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.1.19. В случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, за 60-и дней до истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора Совет дома, орган управления товарищества или кооператива направляет Управляющей организации, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.1.20. Производить страхование недвижимого имущества.

3.2. Собственник имеет право:

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

3.2.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.2.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.12 настоящего Договора.

3.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

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

3.2.7. Уполномочивать Управляющую организацию использовать средства на капитальный ремонт для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов, при согласовании с собственниками помещений многоквартирного дома.

3.2.8. Если до расторжения настоящего договора в данном доме были выполнены работы содержанию, аварийному и текущему обслуживанию, по текущему и капитальному ремонту, предоставлению коммунальных услуг стоимостью, превышающей платежи собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами содержание обслуживанию, ремонт, коммунальных услуг и стоимостью фактически выполненного ремонта и предоставления коммунальных услуг в части, пропорциональной доле собственник в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

3.2.9. Контролировать через Совета дома качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.2.10. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.2.11. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3.2.12. По согласованию с Управляющей организацией собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей

собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

4.3. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилья и коммунальные услуги, утверждаемых решением собственников помещений и региональной тарифной комиссией.

4.4. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию общего имущества, приведенных в Приложении 4 к настоящему Договору;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объемов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Плата за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставляемом Управляющей организации платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности собственника по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.8. собственники вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.

4.9. Плата за жилье (капитальный ремонт) и коммунальные услуги, вносится Управляющей организации собственниками на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях – платежных агентах, указанных Управляющей организацией в платежных документах.

4.10. Не использование помещений собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

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

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении собственника.

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

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством,

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.16. Управляющая организация без предварительного согласования с собственником 1 раз в год осуществляет корректировку размера платы за отопление, вывоз и утилизацию отходов.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, не являются обязательными и выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

5.1. В соответствии с п. 1.6 настоящего договора Управляющая организация обязуется предоставлять собственникам и пользователям коммунальные услуги.

5.2. Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам.

5.3. Качество услуг должно соответствовать обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм, условиям настоящего договора. Снижение качества услуг допускается исключительно в случаях и пределах отклонений, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами.

5.4. Порядок внесения платы за коммунальные услуги

5.4.1. Собственник производит расчеты с Управляющей организацией за водоснабжение/водотведение на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами государственной власти Ставропольского края в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;
- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.

5.4.2. Потребленные домог ресурсы на общедомовые нужды в объеме, превышающем нормативные значения, распределяются согласно решению общего собрания собственников в многоквартирном доме.

5.4.3. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, отведенных бытовых стоков для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

5.4.4. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.17.7. Индивидуальные 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 выданными ресурсоснабжающей организацией и/или Управляющей организацией и приняты ею в эксплуатацию.

4.17.12. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения. Управляющая организация производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

4.17.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

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. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.5. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

6.6. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников; использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией.
- предоставления отчетности Управляющей организации;

- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки; активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения собственники, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

7.2. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

7.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственника за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия собственника.

7.3.1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей управляющей организации (обязательно), собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время 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.

7.3.2. 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); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку.

7.3.3. Акт составляется в присутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку.

7.3.4. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7.4. Управляющая организация представляет собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года

6.5. Управляющая организация по окончании полугодия в срок до 30 - го числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставляет специально уполномоченным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицам краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме 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;

б) по инициативе управляющей организации, о чем Собственник помещения 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.

в) По соглашению сторон.

г) В судебном порядке.

д) В случае смерти собственника, со дня смерти.

е) В случае ликвидации Управляющей организации.

ж) В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлении одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

з) По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением собственника должна уведомить орган

местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственником.

8.5. Расторжение Договора не является для собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты собственником средств за услуги по настоящему договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты. Получить от собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета муниципального образования и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора: военные действия; террористические акты 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.

10.2. 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.

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с 01 июня 2015 года по 1 июня 2018 года.

11.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11.4. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Договор составлен на 21 (двадцати одной) страницах и содержит 5 (пять) Приложений.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО УК «ЖСК26»
г. Пятигорск, Бештаугорское ш., д.26, стр.1.
тел.: 8(8793)30-50-95
ОГРН 1152651009830
ИНН/КПП 2632006057/263201001
р/с 40702810503000001150
к/счет 30101810500000000746
ФАИК ПСБ"СТАВРОПОЛЬЕ"-ОАО в г. Пятигорске
БИК 040708746

Директор
м.п.



С.А. Мурзаев

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКОВ

на основании решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании

Протокол №6 от 25.05.2015 г.

Председатель Совет дома

И.В. Табунова

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'И.В. Табунова', written over a horizontal line.

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

1.	Адрес многоквартирного дома	Пятигорск, ул. Подстанционная, д. 22
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	135 панельный
4.	Год постройки	1993
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	–
6.	Степень фактического износа	–
7.	Год последнего капитального ремонта	–
8.	Количество этажей	5
9.	Наличие подвала	есть
10.	Наличие цокольного этажа	нет
11.	Наличие мансарды	нет
12.	Наличие мезонина	нет
13.	Количество квартир	140
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	0
15.	Строительный объем	куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
17.	Количество лестниц	шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	4587,00 кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	26:33:190114

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измеритель /вид материала)	Характеристика
1. Помещения общего пользования			
Лестницы	Количество лестничных маршей	78 шт.	Количество лестниц требующих ремонта — 0 шт. В том числе лестничных маршей — 0 шт., балясин- 0 шт.
	Площадь	кв.м	
	Материал лестничных маршей	железобетон	
	Материал ограждения	металл	
	Материал балясин		
Лифтовые и иные шахты	Количество: -лифтовых шахт	0 шт.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта — 0 шт. Количество иных шахт, требующих ремонта — 0 шт.
	- иные шахты (указать название шахт)	шт.	
Технические этажи	Количество	1 шт.	Санитарное состояние – <u>удовл./неудовл.</u>
	Площадь пола	кв.м.	
	Материал пола-	железобетон	
Чердаки	Количество.-	0 шт.	Санитарное состояние – <u>удовл./неудовл.</u> Требования пожарной безопасности – соблюдаются/не соблюдаются (если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушению) <u>захламление</u>
	Площадь пола	кв.м.	
Технические подвалы	Количество	4 шт.	Санитарное состояние – <u>удовл./неудовл.</u> Требования пожарной безопасности – <u>соблюд./не соблюод.</u> (если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). <u>захламление</u>
	Площадь пола	кв.м.	
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома			
Фундаменты	Вид фундамента	Ленточный	Состояние (указать <u>удовлетворительное</u> или <u>неудовлетворительное</u> , если <u>неудовлетворительное</u> – указать дефекты).
	Количество продухов	шт.	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов	7 шт.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте – 7 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте – _____ кв.м
	Площадь стен в подъездах	кв.м	
	Материал отделки стен	Покраска, штукатурка	
	Площадь потолков	кв.м	
	Материал отделки потолков	штукатурка	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв.м	кв. м	Площадь стен, нуждающихся в ремонте – _____ кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – _____ кв.м
	Материал стен и перегородок		
	Материал отделки стен	железобетон	
	Площадь потолков	кв. м	
	Материал отделки потолков	железобетон	
Перекрытия	Количество этажей	5 шт.	Площадь перекрытия требующая ремонта – _____ кв.м (указать виды работ). Площадь перекрытий, требующих утепления – _____ кв.м
	Материал	железобетон	
	Площадь	кв.м	
Балконные плиты	Количество	шт.	Площадь балконов требующая ремонта - _____ кв.м
	Площадь	кв.м	
Крыши	Количество	1 шт.	Характеристика состояния – указать <u>удовл.</u> или <u>неудовл.</u> , если <u>неудовл.</u> , указать: -площадь крыши требующей капитального ремонта _____ кв.м; -площадь крыши требующая текущего ремонта _____ кв.м.
	Площадь	кв.м	
	Вид кровли	плоская	
	Материал	железобетон	
	Протяженность свесов кровли	0 м	

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

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

**Границы ответственности по содержанию
и ремонту общего имущества в МКД**

АКТ

разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «Управляющая компания ЖСК26» именуемым о дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "Заказчик" и составлен о нижеследующем:

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Заказчиком обозначена пунктирной линией на схеме.

Заказчик несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Заказчика (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Заказчиком за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

В случае ограничения Заказчиком доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика

При привлечении Заказчиком сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Заказчика и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Заказчиков, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Заказчик. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

Услуга	Граница ответственности
Отопление	До контргайки радиатора отопления в помещении
ГВС	До первого вентиля на стояке в помещении
ХВС	До первого вентиля на стояке в помещении
Канализация	До первого раструба в помещении
Электроснабжение	До электрического счетчика

Приложение № 3
к договору №1/2015
управления многоквартирным домом от 29.05.2015

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	Водоснабжение	куб. м	48, 14	№63/2 от 11.12.2014 принят РТК СК
2.	Водоотведение	куб. м	25,09	№63/2 от 11.12.2014 принят РТК СК

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

№ п.п	Вид работ	Объем выполненных работ	Периодичность работ в год	Расходы в год (руб.)	Тарифы в мес. на 1 м2 общей площади (руб.)
1. Содержание мест общего пользования					
1	Дератизация подвалов и мест общего пользования МКД	2009,5	1	6245,65	0,07
2	Дезинсекция подвальных помещений МКД	2009,5	2	8922,36	0,10
3.	Санитарное обслуживание общего имущества МКД	1010,9	12	104391,61	1,17
3.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей в доме без мусоропровода и лифта	1010,9	40	75840,06	0,85
3.2	Мытье лестничных площадок и маршей в доме без мусоропровода и лифта	1010,9	12	24982,61	0,28
3.3	Мытье окон		1	2676,71	0,03
3.4	Влажная протирка почтовых ящиков		1	892,24	0,01
2. Уборка земельного участка придомовой территории, входящего в состав общего имущества МКД					
1.	Ручная уборка придомовой территории	2577,5	12	104391,61	1,17
1.1	Подметание территории с неусовершенствованным покрытием I класса	2577,5	12	98145,96	1,10
1.2	Очистка территорий I класса от наледи с предварительной обработкой хлоридами	1303,9		1784,47	0,02
1.3	Сдвигание свежесвалившегося снега с территории I класса с неусовершенствованным покрытием	1303,9		4461,18	0,05
2.	Выкашивание газонов	1273,6	4	13383,54	0,15
3.	Вывоз смета		По необходимости	8030,12	0,09
3. Обслуживание инженерных систем МКД					
1.	Аварийно-диспетчерское обслуживание (24x7)	7466,8	12	212352,17	2,38
2.	Техническое обслуживание инженерных сетей входящих в состав общего имущества многоквартирных жилых домов	7466,8	12	151680,12	1,70
	Электрические испытания и измерения ВРУ до 0,5 кВ	2	1	8030,12	0,09
3.	Техническое обслуживание сетей ВДГО	1	4	12491,30	0,14
4.	Техническое обслуживание приборов учета	4	12	83870,18	0,94
5.	Осмотр мест общего пользования: подвальных помещений	7466,8	12	6245,65	0,07

6.	Осмотр чердачного помещения		12	6245,65	0,07
4. Подготовка МДК к сезонной эксплуатации					
1	Гидравлические испытания системы отопления	4	1	34797,20	0,39
2	Промывка системы отопления	6	1	18736,96	0,21
3	Запуск системы отопления	7	1	15168,01	0,17
4	Проверка дымоходов и вентканалов	140	1	11599,07	0,13
5. Вывоз твердых коммунальных отходов					
1.	Организация накопления и вывоз твердых бытовых отходов	7466,8	12	218597,82	2,45
6. Управление МКД					
1.	Услуги по управлению МКД	7466,8	12	312282,60	3,50
2.	Услуги по начислению и сбору платежей, работе с неплательщиками	7466,8	12	89223,60	1,00
7. Прочие расходы					
1.	Зарплата уполномоченного по дому (в т.ч. НДФЛ, страховые взносы)	7466,8	12	112421,74	1,26
2	Услуги по контрольной проверке показаний ИПУ и достоверности предоставляемых сведений	7466,8	2	53534,16	0,60
8. Услуги ЕРКЦ					
1.	Услуги платежных агентов по сбору денежных средств по услуге «Содержание МОП»			76732,30	0,86
Всего:					18,71

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали - 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 %; б) при давлении, отличающемся 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 температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС 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 оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 оС	а) за каждые 3 оС снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой 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 водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на

		0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам		за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от

		установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. 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 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	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
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18оС (в угловых комнатах +20оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже +20 (+22)°С 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	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 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
6.3. 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, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)