

Договор № 17-35
управления общим имуществом многоквартирного дома
№ 5 по пр. Монтажников г.Глазова

УР, г.Глазов

« 08 » 06 2017 г.

1. Боздеев Владимир Васильевич
(Ф.И.О. / наименование юридического лица, ИП)
владеющий на праве собственности Свидетельство о государственной регистрации права
(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)
№ 18АА 460895 от «27» июня 2007 г., 1/2 долей помещения № 79
2. Боздеев Владимир Васильевич
(Ф.И.О. / наименование юридического лица, ИП)
владеющий на праве собственности Свидетельство о государственной регистрации права
(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)
№ 18АА 460894 от «27» июня 2007 г., 1/2 долей помещения № 79
3. _____
(Ф.И.О. / наименование юридического лица, ИП)
владеющий на праве собственности _____
(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)
№ _____ от « _____ » _____ г., _____ долей помещения № _____
4. _____
(Ф.И.О. / наименование юридического лица, ИП)
владеющий на праве собственности _____
(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)
№ _____ от « _____ » _____ г., _____ долей помещения № _____

в многоквартирном доме №5 по пр. Монтажников, г.Глазова общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «Дом-Сервис», в лице Генерального директора Кокаревой Надежды Сергеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «30» мая 2017 г.
- 1.2. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 № 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», от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах», 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», от 23.09.2010г. №731 «Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», другими нормативно-правовыми актами РФ и УР.
- 1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений (жилых, нежилых) в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. В соответствии с настоящим договором Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия настоящего договора обязуется за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, состав которого определен в Приложении №1 к настоящему договору, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг.

3. «Управляющая организация» обязана

- 3.1. Принять на себя полномочия по управлению многоквартирным домом.
- 3.2. Осуществлять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ (услуг) по содержанию и ремонту (Приложение № 2).
- 3.3. Вести и хранить надлежащим образом техническую, бухгалтерскую, статистическую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего договора.
- 3.4. Предоставлять собственникам (напимателям) помещений многоквартирного дома коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) в зависимости от уровня благоустройства многоквартирного дома.

Предоставление коммунальных услуг обеспечивается «Управляющей организацией» посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров приобретения коммунальных ресурсов в целях предоставления

коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.5. Осуществлять начисление и сбор платы за оказанные в рамках настоящего договора работы и услуги, в том числе путем привлечения третьих лиц.

3.6. Организовать диспетчерское и аварийное обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

3.7. Осуществлять первичный прием граждан в целях осуществления их регистрации по месту жительства (месту пребывания), в том числе путем привлечения третьих лиц.

3.8. Сбирать, обрабатывать, передавать и хранить персональные данные «Собственника» (иных пользователей помещений многоквартирного дома) в целях реализации настоящего договора. Перечень персональных данных определяется в соответствии с законодательством РФ.

3.9. Вести учет обращений (заявлений, предложений, претензий) «Собственника» и учет их исполнения.

3.10. Осуществлять прием и учет исполнения заявок. Оказание услуг, выполнение работ, не входящих в предмет настоящего договора и не приведенных в приложении № 2 договора, выполняется за дополнительную плату.

3.11. Информировать о предполагаемой продолжительности ограничения и (или) приостановления предоставления коммунальных услуг в течение суток с момента обнаружения аварийных и внеплановых ситуаций и за считая оптимальным сроком 3 рабочих дней при плановых перерывах, путем размещения уведомлений на досках объявлений на первом этаже каждого подъезда многоквартирного дома.

3.12. Предоставлять информацию в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов путем размещения через официальный сайт в сети Интернет www.reformagkh.ru, интернет сайт www.uk-glazov.ru и по месту нахождения «Управляющей организации».

3.13. Ежегодно, не позднее 30 марта, предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (Приложение № 3) путем размещения в письменной форме на доске объявлений, расположенной на первом этаже подъездов многоквартирного дома, либо путем вручения председателю совета многоквартирного дома (при отсутствии любого члену совета многоквартирного дома) для последующего ознакомления «Собственников» и размещения отчета в системе.

3.14. Информировать «Собственника» о необходимости проведения капитального и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, в том числе на основании требований и предписаний государственных органов.

3.15. Представлять интересы «Собственника» по вопросам, связанным с содержанием, ремонтом, управлением, эксплуатацией и использованием общего имущества многоквартирного дома.

3.15.1 В соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома заключить договор пользования общим имуществом многоквартирного дома с третьими лицами. Полученную плату использовать на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за пользование общим имуществом третьими лицами определяется на основании решения общего собрания собственников помещений дома либо Управляющей организацией исходя из обычаев делового оборота (ч.3 ст.424 ГК РФ).

3.16. Уведомлять «Собственника» о видах работ, не предусмотренных настоящим договором, проведение которых должно быть осуществлено для обеспечения безопасности «Собственника» (нанимателя, иных пользователей помещений) и сохранности их имущества. «Управляющая организация» приступает к выполнению таких работ после принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о проведении таких работ и порядка их финансирования. В случае не принятия Собственниками решения о проведении таких работ и (или) не определения порядка их финансирования, а Управляющей организацией такие работы были выполнены, расходы на проведение этих работ предъявляются Собственникам для оплаты в месяце, следующем за месяцем выполнения работ. Подтверждением необходимости проведения таких работ являются акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома, требования надзорных и судебных инстанций. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный «Управляющей организацией».

3.17. Оказывать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (статья 4 Жилищного кодекса РФ).

3.18. Принимать от «Собственника» (иных пользователей) показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных сведений их показаний.

3.19. Осуществлять приемку в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета холодной и горячей воды должна осуществляться в срок и в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4. «Собственник» обязан

4.1. Производить в полном размере оплату за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные п.8.4. настоящего договора сроки путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Управляющей организации» через отделения банков, почтовой связи, либо иными способами, не запрещенными действующим законодательством РФ.

4.2. Соблюдать технические, противопожарные требования и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории. Поддерживать принадлежащее на праве собственности помещение в надлежащем состоянии, осуществляя капитальный и текущий ремонт за свой счет, соблюдать права и законные интересы соседей, «Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», иные требования действующего законодательства РФ и УР, в т.ч.

- не производить перенос инженерных сетей,

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды),
- не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения,
- не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования,
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без унаковки,
- не использовать мусоропровод для строительного, крупногабаритного мусора, не сливать в него и канализацию жидкие пищевые, другие бытовые отходы, лакокрасочную продукцию,
- не создавать повышенного шума в помещении и местах общего пользования многоквартирного дома,
- не оставлять автотранспорт в местах, не предназначенных для парковки, во избежание падения снега (льда), иных предметов с крыши, верхних козырьков балконов и лоджий, парапетов и т.п. многоквартирного дома,
- и др.

4.3. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей «Управляющей организации», работников коммунальных предприятий в принадлежащие ему помещения для:

- проведения профилактических осмотров помещений,
- устранения аварийных ситуаций, в т.ч. произошедших в помещениях иных собственников,
- ограничения (прекращения) подачи коммунальных услуг в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,
- проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных (распределителей) приборов учета, достоверности сведений их показаний.
- производства работ на общем имуществе многоквартирного дома, находящемся в помещении «Собственника».

4.4. Своевременно сообщать «Управляющей организации» о всех замеченных неисправностях в работе инженерных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также о других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на количестве и качестве исполнения работ и услуг по настоящему договору.

4.5. Заблаговременно уведомлять «Управляющую организацию» о проведении ремонтных работ в помещениях, в том числе проведения реконструкции, переустройства или перепланировки помещения, его конструктивных элементов и инженерных систем в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.6. Предоставлять «Управляющей организации» в письменной форме информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение «Собственника» при временном отсутствии последнего, на случай ликвидации (устранения, предотвращения) аварийных работ.

4.7. Не устанавливать и не подключать без разрешения «Управляющей организации» и общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (в установленных Жилищным кодексом РФ случаях):

- электроприборы и машины мощностью, не превышающей значения допустимой мощности в соответствии с сечением проводов, дополнительные секции приборов отопления;
- спутниковые антенны, сплит-системы (кондиционеры) и иное оборудование на инженерные конструкции общего имущества многоквартирного дома.

4.8. Не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств) и санитарно-гигиенических сертификатов и не отвечающих санитарно-гигиеническим нормам.

4.9. Не позднее 10 календарных дней информировать «Управляющую организацию» о переходе права собственности на помещение, изменения численности проживающих в жилом помещении лиц.

4.10. Возмещать убытки и расходы «Управляющей организации» (в т.ч. возложенные на неё штрафные санкции) в связи с невыполнением «Собственником» обязанностей, установленных настоящим договором и действующим законодательством РФ, УР.

Компенсировать «Управляющей организации» расходы на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), вызванные обстоятельствами, которые «Управляющая организация» не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает.

4.11. Уведомлять «Управляющую организацию» в течение 10 дней о предоставлении «Собственником» помещения (части помещения) в пользование третьим лицам путем предоставления копии договора социального найма, коммерческого найма, аренды и др.

4.12. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4.13. С 18 по 26 числа текущего месяца передавать показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в Управляющую организацию, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.). В случае не предоставления указанной информации, начисления за потребленные коммунальные услуги производятся в соответствии с действующими нормативными актами РФ.

4.14. Осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему договору. Претензии по выполнению условий настоящего договора в «Управляющую организацию» направлять в письменной форме с приложением документов (акт, протокол осмотра, и т.д.), подтверждающих ненадлежащее выполнение (неисполнение) работ, услуг по настоящему договору.

4.15. Ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета холодной и горячей воды должен осуществляться в сроки и порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны

4.16. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору уведомлять их о выбранной Управляющей организации, размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.17. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений уведомлять письменно Управляющую организацию с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения. Указанные в настоящем пункте решения должны приниматься Наймодателем с учетом соблюдения возможности для Управляющей организации исполнить принятые по настоящему договору обязательства.

4.18. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги, в т.ч. предоставленные на общедомовые нужды дома.

5. «Управляющая организация» имеет право

5.1. Определять порядок и способы организации работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Обращаться к «Собственнику» с предложениями об инвестировании средств в общее имущество многоквартирного дома. Привлекать при наличии положительного решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома инвестиции для модернизации общего имущества многоквартирного дома и использовать полученную экономию для возврата привлеченных средств.

5.3. Вносить «Собственнику» предложения по эффективному использованию общего имущества, в т.ч. земельного участка многоквартирного дома с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов, направляемых на улучшение состояния общего имущества многоквартирного дома.

5.4. При необходимости вносить изменения в Перечень работ по ремонту в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в пределах сумм, предусмотренных настоящим договором.

5.5. Устранение аварийной ситуации, по независящим от «Управляющей организации» причинам, «Управляющая организация» выполнять с последующим возмещением их стоимости «Собственником».

5.6. Представлять интересы «Собственника» по вопросам, связанным с управлением общим имуществом многоквартирного дома.

5.7. Привлекать третьи лица для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.8. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, требовать восстановления нарушенных конструкций и коммуникаций к приведению в первоначальное состояние за счет средств «Собственника»; в случае невыполнения указанных требований, обращаться в органы местного самоуправления и в судебные органы с требованиями о понуждении проведения соответствующих работ.

5.9. Производить ограничение (приостановление) подачи коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.10. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей) установленных вне жилых (нежилых) помещений, и достоверности предоставленных «Собственником» сведений об их показаниях.

5.11. Требовать в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от «Собственника» внесения оставшейся части платы в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором.

5.12. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в принадлежащее ему помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

6. «Собственник» имеет право

6.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг «Управляющей организацией», связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

6.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые лица должны иметь соответствующее поручение «Собственника», оформленное в письменном виде.

6.3. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

6.4. Обращаться в «Управляющую организацию» о возмещении ущерба, причиненного «Собственнику» вследствие оказания услуг, выполнения работ ненадлежащего качества.

6.5. Требовать от «Управляющей организации» предоставления отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

6.6. Обращаться с заявлениями и предложениями в «Управляющую организацию» и получать на них ответы в установленные действующим законодательством РФ сроки.

6.7. Принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7. Размер платы Собственника и порядок расчетов

7.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы «Собственника» за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги.

Цена настоящего договора с _____ августа 2017 г. определяется как сумма платы «Собственника» за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание

и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги.

7.2. Размер платы за содержание помещения устанавливается на срок не менее чем один год в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ и определяется на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений «Управляющей организации» и ежегодно подлежит пересмотру. При отсутствии и (или) непринятии решения об установлении и (или) изменении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы определяется в соответствии с правовым актом органа местного самоуправления с учетом степени благоустройства многоквартирного дома и (или) подлежит ежегодной индексации в соответствии с официально установленным Федеральной службой государственной статистики (ГМЦ Росстат) индексом инфляции за прошедший год.

Вновь установленный размер платы за содержание и ремонт помещения вводится в действие с 1 числа месяца, следующего за месяцем изменения. Об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества «Управляющая организация» уведомляет «Собственника» в письменной форме путем размещения на платежном документе, на досках объявлений на первых этажах подъездов многоквартирного дома и (или) через официальный сайт в сети Интернет www.reformagkh.ru и интернет сайт www.uk-glazov.ru.

7.3. Предоставление коммунальных услуг и порядок расчетов «Собственнику» осуществляется в соответствии с нормативами потребления, установленными в предусмотренном законом порядке, за исключением помещений, оборудованных индивидуальными приборами учета, (общими) квартирными приборами учета.

7.4. Оплата «Собственником» за содержание помещения и коммунальные услуги производится на расчетный счет «Управляющей организации» через операторов, привлеченных «Управляющей организацией» для этих целей, ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, истекшего за расчетным, на основании платежного документа, направленного по адресу, указанному в преамбуле настоящего договора (до почтового ящика) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем и (или) на основании информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Примерная форма платежного документа для внесения платы и методические рекомендации по ее заполнению устанавливаются Министерством регионального развития Российской Федерации по согласованию с Федеральной службой по тарифам.

Оплата «Собственником» производится наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе, для этих целей в выбранных банковских учреждениях или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством РФ, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 (трех) лет со дня совершения оплаты.

Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

Очередность погашения требований по данным обязательствам «Собственника» перед «Управляющей организацией» определяется в следующем порядке: в первую очередь - в погашение начисленной платы за текущий месяц, во вторую очередь - в погашение ранее возникшей задолженности (при наличии), в третью очередь - в погашение пени.

7.5. В случае предоставления помещения (части помещения) «Собственником» в пользование третьим лицам, оплата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги производится «Собственником» либо третьими лицами по его поручению.

7.6. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги на момент заключения настоящего договора составляет:

а) плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере **24,91 руб./ кв.м.**

б) плата за коммунальные услуги, рассчитывается как произведение установленных органами исполнительной власти субъекта РФ (Министерство энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов УР) ставок и тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании неовощенных и неопломбированных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации и Удмуртской Республики.

в) плата за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды многоквартирного дома, рассчитывается по ставкам и тарифам, установленным органами исполнительной власти субъекта РФ (Министерство энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов УР) по показаниям общедомового (коллективного) прибора учета, не превышающим объема коммунальной услуги, рассчитанной исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации и Удмуртской Республики.

7.7. Выполнение работ по капитальному ремонту осуществляется за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

7.8. «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.

8. Ответственность сторон

8.1. «Управляющая организация» несет ответственность за качество предоставляемых услуг в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах», Законом РФ «О защите прав потребителей» и настоящим договором.

8.2. «Собственник» несет ответственность за причинение ущерба, возмещает убытки «Управляющей организации», а также третьим лицам, в случае, если в период его отсутствия не был обеспечен доступ в помещение «Собственника» для устранения (предотвращения) аварийной ситуации.

8.3. При наличии задолженности «Собственника» по настоящему договору «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с требованием о взыскании задолженности, а также убытков (ущерба) при выявлении в помещении «Собственника» лиц, проживающих без регистрации в установленном порядке, и не производящих оплату за коммунальные услуги.

8.4. «Собственник» несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренные настоящим договором, уплачивает «Управляющей организации» пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.5. Прекращение (расторжение) срока действия настоящего договора не освобождает «Собственника» от обязательств по возмещению «Управляющей организации» затрат, если при проведении ремонта общего имущества многоквартирного дома были привлечены собственные денежные средства «Управляющей организации».

8.6. «Управляющая организация» не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

8.7. «Управляющая организация» освобождается от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) условий настоящего договора при невыполнении «Собственником» установленных договором обязательств, в т. ч. по оплате за содержание помещения и коммунальные услуги.

«Управляющая организация» несет ответственность за ненадлежащее выполнение работ (оказание услуг) по настоящему договору исходя из объема средств, оплаченных Собственниками многоквартирного дома.

9. Срок действия договора и прочие условия

9.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 год (лет) и вступает в силу с даты, определенной в решении общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, в случае отсутствия даты, не позднее 30 дней с даты утверждения условий договора управления на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома.

9.2. Если ни одна из сторон не позднее чем за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора не уведомит другую сторону о намерении расторгнуть договор, срок действия договора считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Действие данного пункта применяется Сторонами неограниченное количество раз до момента возникновения оснований, влекущих прекращение (расторжение) настоящего договора.

9.3. Договор подлежит изменению по соглашению Сторон, а также в случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего обязательные для «Управляющей организации» или «Собственника» иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

9.4. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

9.4.1. По инициативе «Собственника» в случае принятия на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за 3 (три) месяца до даты расторжения настоящего договора путем предоставления протокола общего собрания (с приложениями) и иных документов, подтверждающих законность принятого Собственниками решения.

9.4.2. По инициативе «Управляющей организации», о чем «Собственник» помещения должен быть предупрежден не позже чем за 3 (три) месяца до расторжения настоящего договора.

9.4.3. По соглашению Сторон.

9.4.4. В судебном порядке.

9.4.5. В случае ликвидации «Управляющей организации».

9.4.6. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, непрерывно длящихся более одного календарного месяца с момента их наступления.

9.5. В случае прекращения права собственности на помещение, обязательства «Собственника» по договору прекращаются, за исключением обязанностей, не исполненных в период действия настоящего договора. Расторжение (прекращение) настоящего договора не освобождает «Собственника» от несения обязанностей по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

9.6. При возникновении права собственности на помещение обязательства у нового «Собственника» по настоящему договору возникают с момента регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме.

9.7. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и оформляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

9.8. Споры по настоящему договору разрешаются сторонами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.9. После подписания настоящего договора все ранее имевшиеся договоренности, совершенные в устной и письменной форме, переписка, противоречащие условиям настоящего договора, теряют силу.

9.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

9.11. Заключение настоящего договора является письменным согласием физического лица (собственника, нанимателя, иных пользователей) на обработку ООО «Дом-Сервис» их персональных данных. В свою очередь, ООО «Дом-Сервис» обязуется обеспечить конфиденциальность предоставленных персональных данных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

9.12. № телефонов и график работы:

| Наименование | Телефоны | График работы |
|---|--------------|-------------------------------------|
| Центральная диспетчерская служба | 2-10-51 | ПН-ПТ с 8.00 до 17.00 |
| Аварийно - диспетчерская служба | 3-03-08, 051 | круглосуточно |
| ООО «Дом-Сервис» | 5-66-66 | 08:00 – 17:00 , пятница до 16:00 |
| Участок по ремонту и обслуживанию сантехнического и электрического оборудования | 5-14-24 | 08:00 – 17:00 Пятница до 16:00 |

| | | |
|-----------------------------|------------------|---|
| Комплексный расчетный отдел | 3-08-34, 7-24-50 | 08:00 – 18:00 Среда с 08:00 до 13:00 |
|-----------------------------|------------------|---|

• Государственная жилищная инспекция при Министерстве энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов Удмуртской Республики 426051, УР, г. Ижевск, ул. Горького, д. 73, тел. +7 (3412) 59-00-18.

• Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Удмуртской Республике (Управление Роспотребнадзора по Удмуртской Республике): 427600, УР, г. Глазов, ул. Кирова, 27А, тел. (34141) 4-79-62

• Глазовская межрайонная прокуратура: 426000, УР, г. Глазов, ул. Пржевальского, 29 тел. (34141) 3-29-66, 3-29-60

• Администрация МО «Город Глазов»: 427621, УР, г. Глазов, ул. Динамо, д. 6, тел. (34141) 2-18-50

9.13. Приложения к настоящему договору являются неотъемлемой частью договора и подписываются со стороны «Управляющей организации» факсимильным воспроизведением подписи генерального директора ООО «Дом-Сервис»:
 Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»
 Приложение № 2 «Перечень работ/услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома»
 Приложение № 3 «Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления за 201__ год».
 Приложение № 4 «Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

«Собственник» Кочурова Татьяна Васильевна

«Управляющая организация»
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Дом-Сервис»
 427622, УР г. Глазов ул. Республиканская, 49 «а»
 тел. (34141) 5-66-66
 ОГРН 10318028023491829014695 / ИНН
 КПП 183701001
 р/с 40702810001060000009
 Филиал ПАО «БанкУралсиб» в г. Уфа
 БИК 048073770
 к/с 301018106000000000
 «www.uk-glazov.ru, www.reformagkh.ru»

02 г.
 К.С.В.

Кочуров Т.В.
 подпись Ф.И.О.

Генеральный директор

 И.С. Кокарева

«Собственник» Кочуров Вячеслав

Кочуров В.В.
 подпись Ф.И.О.

«Собственник» _____
 Дата рождения _____
 Паспорт серия _____ № _____ выдан « _____ » _____ г.
 Адрес регистрации _____
 ИНН _____ / СНИЛС _____
 тел. _____

 подпись Ф.И.О.


«Собственник» _____
 Дата рождения _____
 Паспорт серия _____ № _____ выдан « _____ » _____ г.
 Адрес регистрации _____
 ИНН _____ / СНИЛС _____
 тел. _____

 подпись Ф.И.О.

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме .

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Собственник



Управляющая организация



**Минимальный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД,
плановая периодичность выполнения работ**


| Направления работ | Виды работ | Периодичность выполнения |
|---|--|---|
| Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов | | |
| Фундаменты, подвалы | Устранение повреждений фундамента | при выявлении нарушений |
| | Осушение фундаментов | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) приямков | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) отмостки | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) подвалов и технических подполий | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) гидроизоляции | при выявлении нарушений |
| | Утепление потолка подвала и пола чердака | при выявлении нарушений |
| Кирпичные стены | Ремонт поверхности кирпичных стен | при выявлении нарушений |
| | Гидроизоляция поверхностей | при выявлении нарушений |
| | Восстановление или модернизация стен и парагородок | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) облицовки плиткой | при выявлении нарушений |
| | Окраска фасадов | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств, деталей крепления наружных стен | при выявлении нарушений |
| | Защита стальных элементов от коррозии (поясков, выступов, парапетов, оконных и балконных отливов) | при выявлении нарушений |
| | Окраска стен помещений общего пользования | при выявлении нарушений |
| Деревянные стены | Антисептирование древесины | 1 раз в 5 лет |
| Балконы, козырьки, лоджии | Ремонт, гидроизоляция несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий | при выявлении нарушений |
| | Окраска ограждений балконов, лоджий, козырьков | при выявлении нарушений |
| Перекрытия, покрытия | Заделка борозд в бетонных перекрытиях | при выявлении нарушений |
| | Смена местами накатов, засыпки в чердачных перекрытиях | при выявлении нарушений |
| | Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий | при выявлении нарушений |
| | Антисептирование древесины | |
| | Заделка трещин в теле перекрытий и в местах примыканий к стенам | при выявлении нарушений |
| | Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и ГВС | при выявлении нарушений |
| Полы | Устранение повреждений полов в местах общего пользования МКД | при выявлении нарушений |
| | Окраска деревян. полов | при выявлении нарушений |
| | Ремонт полов | при выявлении нарушений |
| Крыши и кровли | Устранение протечек кровли | при выявлении нарушений - незамедлительное устранение |
| | Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) продухов вентиляции | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) слуховых окон | при выявлении нарушений |
| | очистка засоренных вентиляционных каналов | при выявлении нарушений |
| | ремонт продухов вентиляции | при выявлении нарушений |
| | смена вентиляционной решетки | при выявлении нарушений |
| | смена колпачков вентиляционных труб | при выявлении нарушений |
| | ремонт трубы домовой | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) выходов на крышу | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) парапетов, зонтов, козырьков над подъездами и т.д. | при выявлении нарушений |
| | Восстановление (ремонт) систем водоотвода | при выявлении нарушений |
| | Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами | при выявлении нарушений |
| | Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций крыши | 1 раз в 5 лет |
| | Утепление кровли | при выявлении нарушений |
| Крепление элементов несущих конструкций крыши | при выявлении нарушений | |
| Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак | при выявлении нарушений | |
| Оконные и дверные проемы | Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительно, в остальных случаях при необходимости (по плану) |
| | Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительно, в остальных случаях при необходимости (по плану) |
| | Утепление дверей в помещениях общего пользования | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительно, в остальных случаях при необходимости (по плану) |
| | Восстановление (ремонт) фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительно, в остальных случаях при необходимости (по плану) |
| Лестницы | Ремонт лестничных решеток | при выявлении нарушений |
| | Укрепление стоек металлических решеток ограждения лестниц и площадок | при выявлении нарушений |
| | Ремонт, окраска, замена перил | при выявлении нарушений |
| | Восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской | при выявлении нарушений |

| | | |
|---|--|---|
| | Ремонт пандусов | при выявлении нарушений |
| | Заделка выбоин в каменных ступенях | при выявлении нарушений |
| Содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования и технических устройств | | |
| Мусоропровод | Окраска деталей мусоропровода | при выявлении нарушений (по плану) |
| | Ремонт отдельных элементов | при выявлении нарушений (по плану) |
| | замена отдельных элементов загрузочных клапанов | при выявлении нарушений (по плану) |
| | крепление кожуха к стволу мусоропровода | при выявлении нарушений (по плану) |
| | монтаж загрузочного люка | при выявлении нарушений (по плану) |
| | ремонт (сварка) люков | при выявлении нарушений (по плану) |
| | укрепление ручек у ящиков для мусора | при выявлении нарушений (по плану) |
| | установка резиновых уплотнений на ковши | при выявлении нарушений (по плану) |
| | устранение засоров | при выявлении нарушений - незамедлительно |
| | устранение мелких неисправностей мусоропровода | при выявлении нарушений (по плану) |
| Система теплоснабжения | Ремонт, модернизация внутридомовых отопительных сетей | при выявлении нарушений (по плану) |
| | Смена отдельных участков трубопроводов из стальных электросварных труб | при выявлении нарушений (по плану) |
| | Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения | при выявлении нарушений (по плану) |
| | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов | при выявлении нарушений (по плану) |
| | Визуальный осмотр узла учета, проверка наличия и нарушения пломб | ежемесячно |
| | Снятие и запись показаний с вычислителя | ежемесячно |
| | Замена прибора учета | при необходимости |
| | Ремонт элеваторного узла | при выявлении нарушений (по плану) |
| | Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств | при выявлении нарушений (по плану) |
| | Ликвидация воздушных пробок, свищей промывка радиаторных блоков | при необходимости |
| Системы ГВС и ХВС, водоотведения | Смена отдельных участков трубопровода горячего, холодного водоснабжения | при выявлении нарушений (по плану) |
| | Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках | при выявлении нарушений (по плану) |
| | Визуальный осмотр узла учета, проверка наличия и нарушения пломб | ежемесячно |
| | Снятие и запись показаний | ежемесячно |
| | Замена приборов учета воды | при выявлении нарушений (по плану) |
| | Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования | при выявлении нарушений (по плану) |
| | Регулировка кранов, вентилях, задвижек | 1 раз в год |
| | Уплотнение стенов | при необходимости |
| | Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов | при необходимости |
| | Прочистка канализационного лежачка | 1 раз в год / при необходимости |
| Внутридомовое электрооборудование | Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, приборов учета | при необходимости |
| | Установка датчиков движения | при необходимости |
| | Ремонт (замена) датчиков движения | при выявлении нарушений |
| | Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования | при необходимости |
| | ППР | 2 раза в год |
| Подготовка МКД к сезонной эксплуатации | | |
| Проведение технических осмотров, мелкий ремонт несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов и т.д.) | Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента | 2 раза в год |
| | Проверка состояния гидроизоляции фундамента | 2 раза в год |
| | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений | 2 раза в год |
| | Проверка состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них | 2 раза в год |
| | Выявление нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств | 2 раза в год |
| | Выявление деформаций и трещин в местах расщепления арматуры. | 2 раза в год |
| | Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин | 2 раза в год |
| | Проверка водосточков, кровли на отсутствие протечек | 2 раза в год / при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение |
| | Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств, слуховых окон, выходов на крыши | 2 раза в год |
| | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях лестниц, надежности крепления ограждений | 2 раза в год |
| | Выявление выбоин и сколов | 2 раза в год |
| | Выявление прогибов косяков, нарушение связи косяков с площадками | 2 раза в год |
| | Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями | 2 раза в год |
| | Проверка состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами | 2 раза в год |

| | | |
|--|---|--|
| | Контроль состояния плотности притворов входных дверей самозакрывающихся устройств (доядчики, пружины) | 1 раз в неделю в отопительный период |
| | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений | 2 раза в год / при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана |
| | Осмотр территории вокруг здания | 2 раза в год |
| | Осмотр внутренней отделки стен | 2 раза в год |
| | Осмотр деревянных перекрытий | 2 раза в год |
| | Осмотр кирпичных, железобетонных стен фасадов | 2 раза в год |
| | Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий | 2 раза в год |
| | При выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по восстановлению | |
| Проведение технических осмотров, пуско-наладочных работ, мелкий ремонт инженерных систем | Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода | 2 раза в год |
| | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, устройства коллективных (общедомовых) приборов учета | 2 раза в год |
| | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода, герметичности систем) | постоянно / с незамедлительным приемом мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения |
| | Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов | 2 раза в год |
| | Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов | постоянно / незамедлительное восстановление в случае разгерметизации |
| | Контроль состояния и исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек | 1 раз в год |
| | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год |
| | Проведение пробных пусконаладочных работ | 1 раз в год |
| | Удаление воздуха из системы отопления | 1 раз в год / при необходимости |
| | Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, восстановление цепей заземления по результатам проверки | 2 раза в год |
| | Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки | ежемесячно |
| | Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление | 1 раз в квартал |
| | Замеры сопротивления изоляции проводов | ежемесячно |
| | Мелкий ремонт электропроводки | при необходимости |
| | Осмотр системы вентиляции | 1 раз в год |
| | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах | 1 раз в год |
| | Проверка освещения лифта | ежемесячно |
| | Испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) трубопроводов системы центрального отопления | 2 раза в год |
| | Консервация системы отопления | 1 раз в год |
| | Окончательная проверка при сдаче системы | 1 раз в год |
| | Осмотр системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях (площадь помещения) | 2 раза в год |
| | Первое рабочее испытание отдельных частей системы | 1 раз в год |
| | Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой | 1 раз в год |
| | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год |
| | Рабочая проверка системы в целом | 2 раза в год |
| | Расконсервация системы отопления | 1 раз в год |
| | Регулировка и наладка систем отопления | 2 раза в год |
| Слив и наполнение водой системы отопления | 1 раз в год | |
| | При выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по восстановлению | |
| Санитарное содержание мест общего пользования | | |
| санитарное состояние мест общего пользования | <i>Подметание и влажная уборка полов в многоквартирном доме с лифтом, с мусоропроводом</i> | |
| | мытьё лестничных площадок и маршей | ежемесячно |
| | мытьё лифтов | 2 раза в месяц |
| | подметание кабин лифтов | 3 раза в неделю |
| | подметание лестничных площадок и маршей | 3 раза в неделю |
| | подметание мест перед разгрузочными камерами | 3 раза в неделю |
| | <i>Обслуживание мусоропроводов</i> | |
| | влажное подметание пола мусороприемных камер | ежедневно, кроме выходных дней |
| | дезинфекция всех элементов ствола м/провода вручную | ежемесячно |
| | дезинфекция мусоросборников | ежемесячно |
| | мойка сменных мусоросборников (контейнеров) | ежемесячно |
| | мытьё стен, полов мусороприемных камер | 1 раз в неделю в теплое время года |
| | мытьё стен, полов мусороприемных камер | 1 раз в месяц в холодное время года |
| | уборка разгрузочных клапанов | 1 раз в неделю |
| | удаление мусора из м/приемных камер с переносными мусоросборниками | ежедневно, кроме выходных дней |
| | устранение засоров | при выявлении нарушений - незамедлительно |
| | <i>Протирка пыли в помещениях общего пользования</i> | |
| | влажная протирка оконных решёток | 1 раз в год |
| | влажная протирка почтовых ящиков | ежемесячно |
| | влажная протирка стен и перил | 1 раз в квартал |
| | влажная протирка шкафов для электросчетчиков | 1 раз в год |
| протирка пыли с колпачков светильников | ежемесячно | |
| протирка пыли с подоконников | ежемесячно | |

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования | | |
| мытьё и протирка дверей в помещениях общего пользования | | 1 раз в год |
| мытьё и протирка окон в помещениях общего пользования | | 1 раз в год |
| Уборка чердачного и подвального помещений | | |
| очистка чердаков и подвалов от строительного мусора | | при необходимости |
| подметание чердаков и подвалов | | 1 раз в год |
| уборка мусора | | 1 раз в год |
| Дератизация и дезинсекция | | |
| дезинсекция подвалов | | 1 раз в год / при необходимости |
| дератизация чердаков и подвалов | | 1 раз в год / при необходимости |
| Подготовка зданий к праздникам | | |
| протирка номерных указателей | | при необходимости |
| установка флажков во флашголки | | при необходимости |
| Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома | | |
| Уборка земельного участка в теплый период | Подметание земельного участка с твердым покрытием | 3 раза в неделю |
| | Очистка кровли от мусора, листьев | 1 раз в год |
| | Очистка металлической решетки и приямка | 1 раз в год |
| | Очистка урн | ежедневно, кроме выходных дней |
| | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | ежедневно, кроме выходных дней |
| | Уборка мусора на контейнерных площадках | ежедневно, кроме выходных дней |
| | Уборка мусора с газона сильной засоренности | 2 раза в год |
| | Уборка мусора с газона | 2 раза в неделю |
| Уборка земельного участка в холодный период | Сдвигка и подметание снега | при необходимости |
| | Очистка контейнерной площадки от снега и наледи | ежедневно, кроме выходных дней |
| | Очистка территории от наледи без обработки противоледными реагентами | при необходимости |
| | Посыпка территории реагентами от наледи | при необходимости |
| | Ограждение дорог сигнальными лентами | при необходимости |
| | Очистка кровельных выходов канализационных стояков от снега и наледи | при необходимости |
| | Очистка кровли от снега | при необходимости |
| | Скалывание сосулек по периметру кровли | при необходимости |
| | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | ежедневно, кроме выходных дней |
| Благоустройство | | |
| Озеленение | Вырезка сухих ветвей и поросли | при необходимости |
| | Обрезка под естественный вид крон деревьев | при необходимости |
| | Обрезка под естественный вид крон кустарников | при необходимости |
| | Побелка деревьев | при необходимости |
| | Скашивание газонов | 2 раза в год |
| | Стрижка живой изгороди | при необходимости |
| | Формирование кроны кустарников | при необходимости |
| | Формовочная обрезка деревьев | при необходимости |
| Установка, текущий ремонт элементов благоустройства | Установка, ремонт деревянных и металлических ограждений | по плану |
| | Ремонт ограждений газона | при необходимости |
| | Ремонт песочницы | при необходимости |
| | Ремонт плиточных тротуаров с заполнением песком | при необходимости |
| | Установка, ремонт скамеек | по плану |
| | Ремонт тротуаров | по плану |
| | Ремонт прочих элементов благоустройства (детские, спортивные площадки и т.п.) | при необходимости |
| Услуги по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов | | |
| Услуги по управлению многоквартирным домом | | |
| Начислению платы за жилье и коммунальные услуги | | |
| Услуги аварийно-диспетчерской службы | | |

Собственник



Управляющая компания



Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления за 201__ год


Управляющая организация ООО «Дом-Сервис»

| № п/п | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|---|----------|----------|
| 1. | Дата заполнения/внесения изменений | - | |
| 2. | Дата начала отчетного периода | - | |
| 3. | Дата конца отчетного периода | - | |
| Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества | | | |
| 4. | Переходящие остатки денежных средств (на начало периода): | руб. | |
| 5. | - переплата потребителями | руб. | |
| 6. | - задолженность потребителей | руб. | |
| 7. | Начислено за работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту, в том числе: | руб. | |
| 8. | - за содержание дома | руб. | |
| 9. | - за текущий ремонт | руб. | |
| 10. | - за услуги управления | руб. | |
| 11. | Получено денежных средств, в т. ч: | руб. | |
| 12. | - денежных средств от потребителей | руб. | |
| 13. | - целевых взносов от потребителей | руб. | |
| 14. | - субсидий | руб. | |
| 15. | - денежных средств от использования общего имущества | руб. | |
| 16. | - прочие поступления | руб. | |
| 17. | Всего денежных средств с учетом остатков | руб. | |
| 18. | Переходящие остатки денежных средств (на конец периода): | руб. | |
| 19. | - переплата потребителями | руб. | |
| 20. | - задолженность потребителей | руб. | |
| Выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества и текущему ремонту в отчетном периоде (заполняется по каждому виду работы (услуги)) | | | |
| 21. | Наименование работы (услуги) | - | |
| 22. | Исполнитель работы (услуги) | - | |
| 23. | Периодичность выполнения работы (услуги) | - | |
| Информация о наличии претензий по качеству выполненных работ (оказанных услуг) | | | |
| 24. | Количество поступивших претензий | ед. | |
| 25. | Количество удовлетворенных претензий | ед. | |
| 26. | Количество претензий, в удовлетворении которых отказано | ед. | |
| 27. | Сумма произведенного перерасчета | руб. | |
| Общая информация по предоставленным коммунальным услугам | | | |
| 28. | Переходящие остатки денежных средств (на начало периода), в том числе: | руб. | |
| 29. | - переплата потребителями | руб. | |
| 30. | - задолженность потребителей | руб. | |
| 31. | Переходящие остатки денежных средств (на конец периода), в том числе: | руб. | |
| 32. | - переплата потребителями | руб. | |
| 33. | - задолженность потребителей | руб. | |
| Информация о предоставленных коммунальных услугах (заполняется по каждой коммунальной услуге) | | | |

| | | | |
|---|---|-------------|--|
| 34. | Вид коммунальной услуги | - | |
| 35. | Единица измерения | - | |
| 36. | Общий объем потребления | нат. показ. | |
| 37. | Начислено потребителям | руб. | |
| 38. | Оплачено потребителями | руб. | |
| 39. | Задолженность потребителей | руб. | |
| 40. | Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | |
| 41. | Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | |
| 42. | Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | |
| 43. | Суммы пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | |
| Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг | | | |
| 44. | Количество поступивших претензий | ед. | |
| 45. | Количество удовлетворенных претензий | ед. | |
| 46. | Количество претензий, в удовлетворении которых отказано | - | |
| 47. | Сумма произведенного перерасчета | руб. | |
| Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников | | | |
| 48. | Направлено претензий потребителям-должникам | ед. | |
| 49. | Направлено исковых заявлений | ед. | |
| 50. | Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы | руб. | |

Дополнительная информация будет размещена на сайтах www.uk-glazov.ru,
www.reformagkh.ru

Собственник



Управляющая организация


_____ Н.С.Кокарева

**Порядок
изменения размера 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 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии) | 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 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°С для любых систем теплоснабжения | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С | а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) 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, отличающемся 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; | 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 |

| | | |
|---|---|---|
| | б) 24 часа - при наличии одного источника питания | примечания 1 |
| 4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | не допускается | за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5. Отопление | | |
| 5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С; в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С; г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С. | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18 °С (в угловых комнатах +20 °С), 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 |
| 5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления более установленных значений не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |

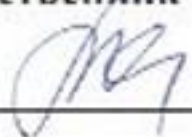
Примечание:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 5.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Собственник



Управляющая организация



Н.С. Кокарева