

ДОГОВОР № 31
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Белово

« 13 » августа 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Беловское жилищное управление», в лице директора, Петрова Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома № 63, расположенного по адресу: г. Белово, Советская, Дом № 63, именуемые в дальнейшем все вместе Собственники, в лице Председателя совета МКД Кашежской Марины Викторовны с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 63, расположенном по адресу: г. Белово, пер. ул. Советская, по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией

Основные положения настоящего Договора, текст настоящего Договора приняты и утверждены решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома, проведенного собственниками помещений в форме электронного голосования (протокол № 1 от « 31 » июня 2015 года).

1.2. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает в себя разные виды договоров, предусмотренные главами 37, 38 ГК РФ, ст. 162 ЖК РФ.

1.4. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2001 N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственникам жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

1.5. При осуществлении задач для достижения цели настоящего договора, совершения других юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом,

Собственники наделяют Управляющую организацию правом представлять их интересы в органах государственной власти и местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом, Управляющая организация действует за счет и в интересах собственников, возникающие при этом юридические последствия порождают права и обязанности только у собственников помещений многоквартирного дома.

1.6. Целью настоящего Договора является обеспечение в многоквартирном доме, в соответствии с решениями общего собрания Собственников, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества, инженерных систем, оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления через управляющую организацию, для благоприятного и безопасного проживания граждан в многоквартирном доме, а также, осуществление Управляющей организацией действий, направленных на обеспечение, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, потребности Собственников жилых помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся помещением Собственника в многоквартирном доме, в коммунальных услугах.

1.7. Для целей настоящего Договора применяются следующие термины и понятия:

Управляющая организация - организация, выполняющая функции по управлению, содержанию, техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, обеспечению предоставления коммунальных услуг.

Место нахождения Управляющей организации - адрес фактического места нахождения: 652600, г. Белово, ул. М.Горького, 48; юридический адрес: 652600, г. Белово, ул. М.Горького, 48.

Адрес электронной почты Управляющей организации – BELGILUP@YANDEX.RU

Адреса сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", где Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности:

www.reformagkh.ru

Номера телефонов, факса Управляющей организации – диспетчер – 8(38452)20875; приёмная – 8(38452)26437; номер факса – 8(38452)26437.

Время работы Управляющей организации – с понедельника по четверг: с 8:00 часов до 17:00 часов, пятница с 8:00 часов до 14:00 часов, перерыв на обед с 12:00 часов до 13:00 часов, выходные дни – суббота, воскресенье.

Уполномоченное лицо собственников помещений (представитель собственников председатель совета многоквартирного дома) – лицо, выбранное решением общего собрания собственников, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется доверенностью, выданной собственниками помещений многоквартирного дома и решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме (ст.210 ГК РФ). Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме в пределах установленных законодательством Российской Федерации. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жильем

помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов и лоджий.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав общего имущества - имущество многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться обслуживание.

Услуги Управляющей организации - деятельность управляющей организации, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Услуги по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией - это действия Управляющей организации по выполнению стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - минимальный перечень).

Жилищные услуги - услуги Управляющей организации по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственника помещений в многоквартирном доме и другие услуги, предусмотренные Договором.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам



приравняются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка, уборка контейнерной площадки);

- вывоз и размещение ТБО на городской свалке,

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета (при их наличии), а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Включает:

- текущий ремонт общедомового санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт общедомового электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт общедомовых технических устройств (при наличии: общедомовых приборов учета, лифтов и т.д.).

Исполнители - организации различных форм собственности, специализированные организации на которые Управляющая организация на договорной основе возлагает обязательства по предоставлению Собственнику коммунальных услуг, работ (услуг) по вывозу и захоронению ТБО, аварийному обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, оказание услуг паспортно-визовой службы и начислению оплаты услуг Управляющей организации, техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного жилого дома. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует исключительно в интересах и за счет Собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия договора, за плату, обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом: в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять действия, направленные на обеспечение потребности Собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся помещениями Собственников в многоквартирном доме, в коммунальных услугах надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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



2.1.2. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

2.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года, техническим паспортом на жилой дом.

2.2.1. Характеристика и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 4, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора (в приложении № 4 к настоящему договору управления многоквартирным домом приведен примерный состав общего имущества в многоквартирном доме). Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственниками жилых/нежилых помещений является:

- по строительным конструкциям со стороны Собственника – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения со стороны Управляющей организации – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках. Индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды, тепловой энергии, электроэнергии не принадлежат к общему имуществу дома;
- на системе канализации со стороны Управляющей организации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Собственник;
- на системе электроснабжения со стороны Управляющей организации – выходные соединительные клеммы пакетных либо автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик, электроплита – не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.

2.3.1. Управляющая организация не несет ответственности за:

- а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещением общего пользования;
- в) содержание, ремонт и замену санитарно-технических, электрических приборов, отопительных приборов, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, в жилых и нежилых помещениях;

- г) содержание, ремонт и замену внутриквартирных систем водоснабжения, водоотведения, электропроводки, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования.
- 2.3.2. В приложении № 1 к настоящему Договору приведен минимальный рекомендованный управляющей организацией перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома. В приложении № 2, к настоящему Договору приведен перечень видов работ, отнесенных к категории текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 2.3.3. Собственники предоставляют право Управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы на условиях, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы, будут использованы для работы с неплательщиками, устранения актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведения дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.
- 2.4. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:**
- 2.4.1. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств в технических помещениях в многоквартирном доме, выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств в технических помещениях в многоквартирном доме, объектов придомовой территории, с целью поддержания надлежащих эксплуатационных показателей многоквартирного дома в соответствии с заданием Собственников, с требованиями, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденными федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем, связанных с таким содержанием и ремонтом, работ и услуг.
- 2.4.1.1. Перечень и периодичность выполнения работ по управлению, содержанию и обслуживанию общего имущества установлен Приложением № 1 к настоящему Договору, является неотъемлемой частью настоящего договора, и может быть изменен по соглашению Сторон настоящего Договора путем подписания изменений и дополнений к настоящему Договору уполномоченными на то представителями Сторон настоящего Договора (по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятого с учетом рекомендаций Управляющей организации). Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома является заданием Собственников помещений многоквартирного дома для Управляющей организации, составляющим предмет настоящего Договора, определяющим перечень и периодичность работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией в пределах ставки оплаты (тарифа) услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, установленной для Собственника в соответствии с условиями настоящего Договора. Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома не установленные Приложением № 1 оказываются и выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.**
- 2.4.1.1.1. Ставки оплаты (тарифы) работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, установленные на момент заключения настоящего Договора в Разделе 4 настоящего Договора для оплаты работ и услуг по содержанию общего имущества в соответствии с перечнем Приложения № 1 к настоящему Договору, определяются минимальные договорные, предложенные Управляющей организацией и принятые Собственниками, действующие в течение одного года с момента вступления настоящего Договора в силу, и, в последующем, ежегодно подлежащие изменению в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, а в отсутствие такого решения в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.1.1.2. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, не установленных настоящим Договором, в т.ч. связанных: с внедрением ресурсосберегающих технологий; с улучшением качества проживания; в иных случаях, Управляющая организация предлагает инициативной группе собственников вынести на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения. Собственники, с учетом предложений Управляющей организации, на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, порядок внесения и сроки внесения Собственниками целевого платежа. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, если такое решение принято общим собранием собственников, распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.

2.4.1.2. Перечень видов работ, отнесенных к категории текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома установлен **Приложением № 2** к настоящему Договору, является неотъемлемой частью настоящего договора, и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к данному Приложению настоящего Договора обеими Сторонами настоящего Договора.

2.4.1.2.1. Для осуществления Управляющей организацией текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, заданием Собственников помещений в многоквартирном доме для Управляющей организации, определяющим перечень и стоимость выполняемых работ, а также, сроки выполнения Управляющей организацией работ в пределах денежных средств, полученных от Собственников на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома по ставке оплаты(тарифа) на текущий ремонт, является План работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома сроком не менее чем на один год, с учетом рекомендаций Управляющей организацией, при этом, расчет размера ставки оплаты(тарифа) текущего ремонта для Собственников определяется исходя из фактической сметной стоимости работ (с учетом прогнозируемого уровня инфляции), утвержденных решением собрания собственников помещений и включенных в План работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.4.1.2.1.1. Ставка оплаты(тариф) на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленная для Собственников в Разделе 4 настоящего Договора на момент заключения настоящего Договора, определяется как минимальная договорная, предложенная Собственниками, установленная для оплаты текущего ремонта общего имущества условиями Договора, и действующая до момента утверждения решением общего собрания собственников помещений Плана работ текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, с утверждением реальной годовой ставки оплаты(тарифа) текущего ремонта, соответствующей такому Плану работ, а, при отсутствии такого решения собственников в течение 20 календарных дней с момента начала действия настоящего Договора, действующая в течение одного года с момента начала действия настоящего Договора, и, в последующем, ежегодно подлежащая изменению в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, а в отсутствие такого решения - в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.1.2.1.2. До момента утверждения решением общего собрания собственников помещений Плана работ текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация имеет право самостоятельно определить очередность, сроки, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от необходимости (срочности) проведения таких работ исходя из фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших от Собственников денежных средств, а также собственных производственных возможностей.

2.4.1.2.2. Выполнение Управляющей организацией по заявке Собственников помещений дополнительных работ, не установленных Планом работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также оплата Собственниками помещений стоимости

- заявленных к выполнению Управляющей организацией дополнительных работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, производится в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятого с учетом рекомендаций Управляющей организации.
- 2.4.1.2.3. Управляющая организация в исключительных (форс-мажорных и иных, не терпя отлагательства) случаях, с целью поддержания общего имущества в технически исправном состоянии имеет право перераспределить выделенные собственниками средства текущего ремонта на обеспечение безаварийного нормативного технического состояния общего имущества, обеспечивающего безопасные условия для проживания жильцов в доме, при этом обязательства согласно Плану работ по текущему ремонту общего имущества, утвержденные собственниками, подлежат переносу на следующий год и не считаются неисполненными Управляющей организацией принятых на себя договорных обязательств. Информирование Собственников о наступлении данного факта осуществляется путем уведомления Уполномоченного лица собственников, а также посредством размещения данной информации на сайте Управляющей организации в составе отчета о проделанной работе за год.
- 2.4.1.2.3.1. Выполнение работ и услуг не предусмотренных Приложением №1 к настоящему Договору, Планом работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденным общим собранием собственников помещений, если проведение таких работ вызвано необходимостью устранения угрозы жизни, здоровью, имуществу граждан проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или устранения наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в соответствии с предписанием надзорного (контрольного) органа, может осуществляться за счет средств текущего ремонта, полученных Управляющей организацией от Собственников помещений зачисленных на лицевой счет многоквартирного дома, посредством списания с лицевого счета многоквартирного дома денежных средств текущего ремонта в размере стоимости фактически выполненных Управляющей организацией работ по смете (калькуляции), согласованной Уполномоченным собственниками лицом, оформленных Актом приемки выполненных работ, подписанным Собственником помещения.
- 2.4.1.3. Прочие работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложениями №1 и №2 настоящего Договора, в том числе в отношении имущества Собственников не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.
- 2.4.1.4. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется Управляющей организацией самостоятельно, в полном объеме, либо частично, путем заключения от своего имени и в интересах Собственников помещений, в пределах полученных от Собственников помещений денежных средств, договоров на отдельные виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома со специализированными организациями и с подрядными организациями.
- 2.4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенный Разделом 4 настоящего Договора (с учетом остальных положений настоящего Договора) устанавливается сроком на один год с момента заключения настоящего договора. Каждый последующий год размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается решением общего собрания Собственников помещений, с учетом предложений Управляющей организации, сроком на один год, в отсутствие такого решения, размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества

многоквартирном доме, для собственников и нанимателей, жилых и нежилых помещений - индексируется, исходя из прогнозируемого уровня инфляции, на основании установленного соответствующим органом власти (органом государственной власти, органом государственной власти Кемеровской области, органом местного самоуправления) индекса потребительских цен. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, измененный с учетом индекса потребительских цен, считается автоматически принятым в каждом последующем году с первого числа месяца заключения настоящего договора, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не примет решения об установлении иного размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с учетом рекомендаций Управляющей организацией. Информация об изменении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в таком случае доводится Управляющей организацией до жителей дома путем ее размещения на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", где Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности и на информационных досках в подъездах дома.

2.4.3. Для целей управления многоквартирным домом Управляющая организация обеспечивает:

2.4.3.1. Заключение договоров на отдельные виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома со специализированными организациями и иными подрядными организациями.

2.4.3.2. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за управление, содержание, текущий ремонт, прочие услуги, с правом поручения выполнения таких действий по договору третьим лицам:

2.4.3.2.1. По поручению Управляющей организации начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников жилых помещений за управление, содержание, текущий ремонт, прочие услуги осуществляет ООО «Беловский центр коммунальных платежей» (ИНН 4202024530), в соответствии с условиями агентского договора, заключенного между ООО «УК Беловское жилищное управление» и ООО «Беловский ЦКП».

2.4.3.2.2. Оплата за услуги управления содержанием, текущего ремонта, прочие услуги производится Собственниками жилых помещений в пунктах приема платежей ООО «Беловский центр коммунальных платежей» по адресам: г.Белово, ул.К.Маркса, 5«А», ул.Толстого, 15, ул.Октябрьская, 63, 3 микрорайон, 16; пгт.Инской, ул. Дунаевского, 1; пгт.Н.Городок, ул. Пржевальского, 9; п.Бабанакново, ул. Доватора, 8; пгт.Грамотеино, ул. Колмогоровская, 17, м-н Ивушка, 3.

2.4.3.2.3. Оплата услуг управления, содержания, текущего ремонта, прочих услуг производится Собственниками нежилых помещений путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

2.4.3.3. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.4.3.4. Установление фактов причинения вреда общему имуществу многоквартирного жилого дома, имуществу Собственников, с составлением соответствующих Актов.

2.4.3.5. Подготовку предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение для каждого Собственника.

2.4.3.6. Проверку технического состояния Общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.4.3.7. Подготовку экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания и текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества многоквартирного дома.

2.4.3.8. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ, при этом, возмещение

- расходов Управляющей организации, связанных с внесением изменений и дополнений указанную документацию, в полном объеме возлагается на Собственников.
- 2.4.3.9. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации, в связи с исполнением предмета настоящего Договора.
- 2.4.3.10. Реализацию мероприятий по ресурсосбережению, посредством установки, обслуживания и ремонта общедомовых приборов учета, в соответствии с решением общего собрания Собственников, за счет Собственников.
- 2.4.3.11. Рациональное распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), в соответствии с решением Общего собрания Собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание и текущий ремонт и иные цели устанавливаемые Собственниками.
- 2.4.3.12. Раскрытие информации о своей деятельности на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет": www.reformagkh.ru.
- 2.4.3.13. Выполнение мероприятий по досудебному истребованию задолженности Собственниками (нанимателями помещений) за жилищно-коммунальные услуги: вручение уведомлений, организация и проведение комиссий, рейдов по квартирам должников; телефонные звонки, консультации граждан; заключение соглашений о реструктуризации задолженности; мероприятия, направленные на достижение добровольной оплаты сумм задолженности за жилищно-коммунальные услуги Собственниками (нанимателями помещений), с поручения выполнения таких действий по договору третьим лицам.
- 2.4.3.14. Претензионно-исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, с правом поручения выполнения таких действий по договору третьим лицам.
- 2.4.3.15. Ежегодное предоставление отчетов о выполнении своих обязательств по настоящему Договору за истекший год на общем собрании собственников.
- 2.4.3.15.1. В случае, если Собственники по независимым от Управляющей организации причинам не организовали проведение такого собрания, Управляющая организация размещает отчет о выполнении своих обязательств по настоящему Договору за истекший год на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", где Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности: www.reformagkh.ru.
- 2.4.3.16. Совершение других юридически значимых, законных действий, направленных на исполнение настоящего Договора, выполнение иных функций в соответствии с решением Собственников, за счет Собственников.
- 2.4.3.17. Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.
- 2.4.3.18. Потребности Собственников помещений в многоквартирном доме и иных пользующихся помещениями Собственников в многоквартирном доме, в коммунальных услугах надлежащего качества с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, предоставляя собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет Собственников.**
- 2.4.3.18.1. Обязанности Управляющей организации как исполнителя коммунальных услуг выполняются Управляющей организацией в пределах и в период действия на территории Российской Федерации норм законодательства, устанавливающих данные обязанности Управляющей организации.
- 2.4.3.18.1.1. В случае принятия Федерального закона, отменяющего (изменяющего) обязанности Управляющей организации как исполнителя коммунальных услуг, все положения настоящего Договора, определяющие данную обязанность Управляющей организации, автоматически утрачивают силу с момента начала действия такого Федерального закона, при этом, вне зависимости от вступления настоящего Договора каких-либо изменений и дополнений в этой части не требуется. В случае наступления таких событий Управляющая организация информирует Собственников.



помещений любым общедоступным способом). Все обязательства по оплате коммунальных услуг, возникшие у Собственников помещений перед Управляющей организацией до момента начала действия указанных изменений законодательства РФ, должны быть исполнены Собственниками помещений в полном объеме, согласно условиям настоящего Договора.

2.4.3.19. Заключение (исполнение) договоров с организациями, предоставляющими соответствующие коммунальные ресурсы на поставку коммунальных ресурсов (в том числе на общедомовые нужды) Собственникам помещений и иным гражданам (потребителям), проживающим в многоквартирном доме, при этом, в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует в целях оказания коммунальных услуг от своего имени, по поручению и за счет Собственников. Если договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.4.3.20. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников помещений за коммунальные услуги (в том числе на общедомовые нужды), с правом поручения выполнения таких действий по договору третьим лицам:

2.4.3.20.1. По поручению Управляющей организации начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников жилых помещений за коммунальные услуги (в том числе потребляемые на ОДН) осуществляет общество с ограниченной ответственностью «Беловский центр коммунальных платежей» (ИНН 4202024530), в соответствии с условиями агентского договора, заключенного между ООО «Управляющая компания Беловское жилищное управление» и ООО «Беловский ЦКП».

2.4.3.20.2. В соответствии с решением, принятым на общем собрании собственников, в том числе - решением Собственников об утверждении условий настоящего Договора (пункт 1.1. настоящего Договора), Собственники жилых и нежилых помещений производят оплату коммунальных услуг непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций. Оплата коммунальных услуг, потребляемых на общедомовые нужды Собственниками помещений производится на расчетный счет Управляющей организации.

2.4.3.20.3. Оплата за коммунальные услуги (в том числе потребляемые на ОДН) производится Собственниками жилых помещений в пунктах приема платежей ООО «Беловский центр коммунальных платежей» по адресам: г. Белово, ул. К. Маркса, 5 «А», ул. Толстого, 15, ул. Октябрьская, 63, 3 микрорайон, 16; пгт. Инской, ул. Дунаевского, 1; пгт. Н. Городок, ул. Пржевальского, 9; п. Бабанакново, ул. Доватора, 8; пгт. Грамотеино, ул. Колмогоровская, 17, м-н Ивушка, 3.

2.4.3.20.4. Собственники нежилых помещений, в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащих им нежилых помещений в многоквартирном доме, заключают договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, при этом, такие собственники обязаны вносить плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды Управляющей организации, а также предоставлять Управляющей организации, в порядке и сроки, которые установлены условиями настоящего Договора для передачи Собственниками информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по заключенным договорам с ресурсоснабжающими организациями. Оплата коммунальных услуг, потребляемых на общедомовые нужды Собственниками нежилых помещений производится на расчетный счет Управляющей организации.

2.4.3.21. Учет коммунальных ресурсов, потребленных Собственниками помещений посредством фиксации показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов и полученных от собственников показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.






- 2.4.4. Предоставление коммунальных услуг, перечень и требуемое качество коммунальных услуг, основания, порядок и условия перерасчета платы за коммунальные услуги, составление и порядок предоставления (нарушения качества) коммунальных услуг, прочие условия и положения о предоставлении коммунальных услуг потребителям, которые определены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".
- 2.4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством Российской Федерации.
- 2.4.5.1. Объемы коммунальных услуг на общедомовые нужды в размере превышения общедомовых коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенных исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, над объемами рассчитанных исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, распределяются между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. В случае, если превышен объем коммунальной услуги, предоставляемой на общедомовые нужды, возникло по вине Управляющей организации, возмещение стоимости объема потерь коммунального ресурса, случившегося в результате виновных действий (бездействия) Управляющей организации, возлагается на Управляющую организацию.
- 2.4.6. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору приобретения коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией и в соответствии с условиями такого договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Принять полномочия по управлению, обслуживанию и ремонту многоквартирного дома, составляющие предмет настоящего Договора;
- обеспечить управление многоквартирным домом в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором;
 - организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме и в порядке, определенных собранных, полученных от Собственников, средств,;
 - организовывать круглосуточное аварийное обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме.
 - предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, в необходимом объеме, безопасности жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу (согласно приложению № 5 к настоящему Договору), в том числе:
 - а) холодное водоснабжение;
 - б) горячее водоснабжение;
 - в) водоотведение;
 - г) электроснабжение;
 - д) отопление (теплоснабжение).
- 3.1.2. Выполнять работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перечисления платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, и прочие работы контролировать исполнение ими договорных обязательств.

- 3.1.4. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за один месяц и не позднее чем за 10 дней до истечения срока его действия. При этом отчет предоставляется в месте нахождения Управляющей организации Уполномоченному лицу, определенному Собственниками, либо размещается на сайте Управляющей организации. В отчете указываются: фактический перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом с указанием затрат в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги за истекший календарный год.
- 3.1.4.1. Предоставлять Уполномоченному лицу Собственников информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества 1 раз в квартал (по письменному запросу).
- 3.1.5. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:
- 3.1.5.1. Производить комплексные осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника.
- 3.1.5.2. Проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему общему имуществу в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно.
- 3.1.5.3. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.5.4. Принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорами.
- 3.1.5.5. Вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство.
- 3.1.5.6. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.
- 3.1.5.7. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.
- 3.1.6. Выдавать собственнику необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с регистрационной службой.
- 3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В установленные законом сроки со дня получения письменного заявления от Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.8. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе через ООО «Беловский центр коммунальных платежей».
- 3.1.9. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.
- 3.1.10. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.
- 3.1.11. Подписывать с ресурсоснабжающими организациями и иными лицами акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.



- 3.1.12. Действиями либо бездействием не чинить препятствий к исполнению Собственниками условий настоящего Договора.
- 3.1.13. На выполненные работы текущего ремонта установить гарантию сроком на один год с момента подписания Сторонами акта приемки выполненных работ. Гарантию на используемое Управляющей организацией оборудование и материалы устанавливает производитель.
- 3.1.14. Обеспечивать своевременное раскрытие информации о деятельности по управлению информационно-телекоммуникационной сетью "Интернет".
- 3.1.15. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, об ожидаемом снижении используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.1.16. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.
- 3.2. Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников, собственных производственных возможностей, том числе, при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.
- 3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определенном Управляющей организацией самостоятельно.
- 3.2.3. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственниками за управление, содержание, текущий ремонт, прочие услуги, самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.
- 3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома на правах совещательного голоса.
- 3.2.6. Предъявлять требования к Собственникам помещений и нанимателям помещений муниципальных помещений по своевременному внесению платы за представленные услуги, принимать к ним меры по взысканию задолженности по оплате за управление, содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги сложившейся в период действия настоящего Договора.
- 3.2.6.1. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации возмещение вреда, причиненного пользователем ресурсоснабжающей организации, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.
- 3.2.7. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на возмещение убытков, причиненных деликтным отношениям, по актам вандализма, по штрафным санкциям, по ликвидации последствий по устранению угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, на компенсацию средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество многоквартирного дома. 25% средств, полученных от использования общего имущества используются в целях вознаграждения Управляющей организации.

- 3.2.8. Требовать от Собственников устранения препятствий к исполнению условий настоящего Договора, возникших в результате виновных действий (бездействия) Собственников.
- 3.2.9. Требовать от Собственников подписания в течение трех рабочих дней актов приемки выполненных работ, оказанных услуг, иной документации, необходимой для проведения расчетов между Сторонами настоящего Договора, при отсутствии обоснованных, письменно оформленных возражений (замечаний) со стороны Собственников. При отказе от подписания акта кем-либо из Сторон об этом делается отметка в акте. Основания для отказа излагаются отказавшимся лицом в акте либо для этого составляется отдельный документ.
- 3.2.10. Требовать от Собственников подписания документации, необходимой для проведения расчетов между Сторонами в день передачи Собственникам выполненных работ, оказанных услуг, после устранения выявленных недостатков работ и услуг.
- 3.2.11. При неподписании Собственниками документации, необходимой для проведения расчетов между Сторонами, в отсутствие обоснованных, письменно оформленных возражений (замечаний) со стороны Собственников, по выполнению работ, оказанию услуг, после письменного уведомления Собственников, приостановить исполнение настоящего Договора на срок – до устранения Собственниками допущенных ими нарушений в процессе исполнения условий настоящего Договора.
- 3.2.12. Требовать от собственников своевременного ежегодного согласования, утверждения и подписания Плана работ текущего ремонта на год.
- 3.2.13. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации, уполномоченного органа местного самоуправления. По обращению Собственника помещения ознакомить его с содержанием указанных документов, в 20-дневный срок со дня обращения Собственника помещения. Обеспечивать по решению общего собрания Собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей технической документации на многоквартирный дом и внесение в нее, с учетом результатов проводимых осмотров, изменений, отражающих техническое состояние дома.
- 3.2.14. По заявкам собственников и нанимателей жилых муниципальных помещений дома оказывать им услуги по ремонту инженерных сетей, оборудования, интерьера помещений, не относящегося к общему имуществу дома, за отдельную плату, в соответствии с калькуляцией трудовых затрат и стоимости материалов, при этом Управляющая организация имеет право как оказывать, так и не оказывать эти услуги.
- 3.2.15. В случаях неправомерного захвата общего имущества, использования его не по назначению или с нарушением технических требований, причинения материального ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами, каким – либо собственником, без согласия других собственников, отраженного в решении общего собрания, нанимателем, арендатором помещений, Управляющая организация имеет право, с целью восстановления нарушенных прав собственников, от имени, по поручению собственников помещений многоквартирного дома оформленному решением собрания собственников, требовать (в том числе в судебном порядке) от субъектов правонарушений немедленного прекращения противоправных деяний, устранения последствий нарушений, возмещения причиненного ущерба с компенсацией расходов Управляющей организации за счет Собственников.
- 3.2.16. В соответствии с требованием Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Уполномоченному лицу Собственников помещений в многоквартирном доме предложения по перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и их стоимости, с учетом которых собственники помещений на очередном собрании принимают решение об утверждении тарифов, перечней работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества на очередной период договорных отношений.
- 3.2.17. Беспрепятственно производить осмотры состояния общего имущества в помещениях, принадлежащих собственникам, согласовав с собственниками, нанимателями помещений время проведения осмотра.

- 3.2.18. Использовать помещения, относящиеся к общему имуществу дома, на безвозмездном основании в целях предоставления работникам Управляющей организации условий выполнения работ по настоящему Договору.
- 3.2.19. По поручению собственников, в их интересах и за их счет заключать договоры с специализированными организациями, имеющими разрешения на следующие виды деятельности:
- прием, вывоз и размещение твердых бытовых отходов;
 - техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов;
 - обслуживание и текущий ремонт домовых электрических сетей, относящихся к общему имуществу;
 - установка и обслуживание средств пожарной безопасности;
 - дезинсекция и дератизация подвалов, чердачных помещений, помещений общего пользования;
 - ведение работ и услуг по содержанию информационных систем, обеспечивающих обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, работ по обработке информации, выдаче справок по месту проживания;
 - иные договоры связанные с содержанием и текущим ремонтом многоквартирного дома.
- 3.2.20. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев осуществлять проверку достоверности передаваемых сведений о показаниях индивидуальных общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.
- 3.2.21. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственником в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 3.2.22. Совершать юридически значимые и иные действия, составляющие предмет настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора.
- 3.2.23. Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен, утвержденным Управляющей организацией на выдаваемую документацию.
- 3.2.24. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.
- 3.3. Собственник обязан:**
- 3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, составляющие предмет настоящего Договора.
- 3.3.2. В соответствии с условиями и порядком, установленными настоящим Договором, своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем) и по мере вноса вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством РФ.
- 3.3.2.1. Вносить плату за прочие услуги и работы, в соответствии с условиями настоящего Договора в порядке и в сроки, установленные Управляющей организацией, своевременно и в полном объеме.
- 3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
- 3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать требования



помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 8-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.3.5. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерные сети и инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, в порядке и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Выносить мусор в специально отведенные для этого места. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери своих жилых помещений, при опрессовке системы отопления осуществлять контроль исправности стояков и приборов отопления в своих квартирах.

3.3.6. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, осуществлять визуальный контроль за исправным состоянием общего имущества, находящегося внутри жилого помещения, в случае неисправности имущества незамедлительно принимать меры для предотвращения аварийной обстановки и сообщать о неисправности общего имущества диспетчеру Управляющей организации, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе, при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении.

3.3.7. Обеспечить беспрепятственный доступ Управляющей организации для обслуживания и ремонта (планового либо аварийного) к внутридомовым системам отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивным элементам здания, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома и расположенным в помещении Собственника, допуская для этого в занимаемые собственниками, нанимателями, арендаторами помещения должностных лиц и исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия от Управляющей организации.

3.3.7.1. В случае отсутствия собственника, нанимателя, арендатора помещения по каким-либо причинам, либо нежелания исполнять требования пункта 3.3.7. договора, во время производства установленного Управляющей организацией по графику в рабочее время сезонного осмотра состояния общего имущества многоквартирного дома, находящегося в помещении собственника, собственник, наниматель, арендатор самостоятельно производят осмотр общего имущества и, в случае обнаружения неисправности в работе инженерного оборудования, нарушений состояния конструктивных элементов здания (наружных и несущих стен, плит перекрытий, балконных плит), а так же в случаях аварийной обстановки, обязаны незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации об обнаруженных недостатках.

3.3.8. Собственник помещения и квартиросъемщики не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, квартиросъемщиками).

3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, не допуская производство ремонтно-строительных работ: которые ведут к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций жилого дома, ухудшают условия его эксплуатации и условия проживания всех или отдельных жителей дома или квартиры; с применением



- оборудования и инструментов, вызывающих превышение дополнительных электрических нагрузок, нормативно-допустимых уровней шума и вибрации; без специальных мероприятий исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушение стен и потолков; с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования, в том числе прилегающей территории; с использованием контейнеров и хозяйственных площадок для сброса или складирования строительного мусора; с нарушением требований действующих Правил пожарной безопасности, а также проведение работ повышенной опасности (газосварка, сварочные работы, замена(установка) газового оборудования и т.д.), работ по санитарно-техническому и электротехническому монтажу лицами, не имеющими соответствующей квалификации.
- 3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, складирование строительных материалов либо строительного мусора в помещениях общего пользования, придомовой территории.
- 3.3.11. Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме
- 3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае длительного временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
- 3.3.13. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, прихода и контроля.
- 3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте, нарочно и т.д.) о необходимости урегулирования вопросов относительно исполнения настоящего Договора, явиться в указанное Управляющей организацией число и время.
- 3.3.14.1. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:
- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
 - о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
 - об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), временно проживающих;
 - об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощностей возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) приборов учета устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов(количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов для расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).
- 3.3.15. В период действия настоящего Договора не передавать права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, в том числе другим Управляющим организациям.
- 3.3.16. Ознакомить всех, совместно проживающих с Собственником граждан, с условиями настоящего Договора.
- 3.3.17. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации собственности на помещение предоставить Управляющей организации информацию о правообладателе для сверки.

- 3.3.18. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в тридцатидневный срок об отчуждении жилого помещения. При отчуждении помещения, обеспечить окончательный расчет по оплате жилищно-коммунальных услуг.
- 3.3.19. Ежемесячно проводить снятие и передачу в Управляющую организацию показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов с 20 до 25 числа текущего месяца (включительно).
- 3.3.20. Действиями либо бездействием не чинить препятствий к исполнению Управляющей организацией условий настоящего Договора
- 3.3.21. Уполномоченным лицам Собственников в течение трех рабочих дней, в отсутствие обоснованных, письменно оформленных возражений, производить подписание актов приема-передачи выполненных работ, оказанных услуг, иной документации, необходимой для проведения расчетов между Сторонами настоящего договора. При отказе от подписания акта кем-либо из Сторон об этом делается отметка в акте. Основания для отказа излагаются отказавшимся лицом в акте либо для этого составляется отдельный документ.
- 3.3.21.1. При наличии обоснованных, письменно оформленных возражений, при приемке выполненных Управляющей организацией работ, оказанных услуг, после устранения Управляющей организацией выявленных Собственниками недостатков, подписать всю документацию, необходимую для проведения расчетов между Сторонами в день приема от Управляющей организации выполненных работ, оказанных услуг.
- 3.3.21.2. Если в течение трех рабочих дней Управляющая организация не получила от Уполномоченного лица Собственников мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.
- 3.3.22. В течение 20 календарных дней, с момента начала действия настоящего Договора, согласовать с Управляющей организацией и утвердить собранием собственников План работ текущего ремонта на год.
- 3.3.23. В случае производства работ по ликвидации аварии, произошедшей на личном имуществе Собственника, собственник, наниматель жилого помещения в полном объеме возмещают Управляющей организации стоимость оказанных услуг и выполненных работ.
- 3.3.24. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ другими федеральными законами РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.
- 3.3.25. Ежегодно на общем собрании Собственников утверждать План работ текущего ремонта с учетом рекомендаций Управляющей организации.
- 3.4. Собственник вправе:**
- 3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.
- 3.4.2. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.
- 3.4.3. Требовать от Управляющей организации исполнения всех обязательств, установленных условиями настоящего Договора, направлять в адрес Управляющей организации претензии об устранении нарушений условий настоящего Договора.
- 3.4.4. Осуществлять контроль текущего исполнения договорных обязательств Управляющей организацией.
- 3.4.4.1. Для контроля текущего исполнения договорных обязательств собственники помещения на общем собрании избирают Совет дома. При этом, контроль осуществляется следующим образом:
- подписание уполномоченным лицом, при отсутствии такого лица - любым собственником, проживающим в доме актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации, а также работ, услуг выполненных, предоставленных организациями привлеченными для содержания и ремонта общего имущества дома. Если в течение пяти дней со дня представления представителем собственников акта выполненных работ Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми;

- участие в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;

- активирование фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

- участие в приемке всех видов эксплуатационных и текущих ремонтных работ, в том числе в подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- инициирование созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организацией на обращения Собственников, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием времени и места) Управляющей организации;

- обращение в органы, осуществляющие государственный контроль правил использования и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.6. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

3.4.7. Потребовать от Управляющей организации полного возмещения причиненного ею ущерба жизни, здоровью и имуществу.

3.4.8. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

3.4.9. Компенсировать расходы своего Уполномоченного представителя (председателя совета многоквартирного дома) посредством принятия общим собранием собственников помещений соответствующих решений.

3.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества, без имеющегося на то решения общего собрания собственников, без соблюдения порядка, предусмотренного законодательством РФ.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.6. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.7. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

3.5.8. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по причине неисполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора без предоставления подтверждающих данный факт документов, определенных жилищным законодательством.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора и порядок расчетов определяются условиями настоящего Договора.

4.2. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются для Собственника в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению.

ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

- 4.3. Цена настоящего Договора определяется как сумма оплаты за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме жилого помещения, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться.
- 4.3.1. Начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится Управляющей организацией без детализации платежа.
- 4.4. В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или принятия общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).
- 4.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.
- 4.5.1. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.
- 4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации, Кемеровской области и нормативно - правовыми актами города Белово.
- 4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.
- 4.8. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.
- 4.9. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.
- 4.10. Срок внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно:
- 1) до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единым платежным документом: квитанцией-извещением, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;
 - 2) до 10 числа текущего месяца на основании счета на оплату – для собственников/арендаторов нежилых помещений. Акт является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники/арендаторы обязаны забрать счет-фактуру и акт самостоятельно в Управляющей



- организации, при этом обязанность по оплате наступает независимо от получения Собственником/арендатором счета и/или счет-фактуры и акта.
- 4.10.1. Собственники /наниматели /арендаторы помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.
- 4.11. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения за коммунальные услуги для Собственников/нанимателей жилых помещений с использованием услуг расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации или наличными через кассу Управляющей организации вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей платы.
- 4.12. Индивидуальные (общие (квартирные)) приборы учета могут считаться коммерческими, если их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями и приняты Управляющей организацией в эксплуатацию.
- 4.13. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление.
- 4.14. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в установленном порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
- 4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации, при этом, Управляющая организация вправе как оказывать, так и не оказывать такие услуги.
- 4.16. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.17. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (произведение общей площади помещения/помещений Собственника на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц).
- 4.18. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в период с «15» августа 2016 г. «31» июня 2016 г. определяется в размере 16 рублей 10 копеек за один квадратный метр общей площади помещения Собственника в месяц.
- 4.19. Ставка оплаты за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, составом, предметом настоящего Договора (Раздел 2 настоящего Договора, Приложение № 1 к настоящему Договору), устанавливается в размере 2 рублей 90 копеек за один квадратный метр общей площади помещения Собственника в месяц.
- 4.20. Ставка оплаты за услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, включенные в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему Договору), составляет 11 рублей 95 копеек за один квадратный метр общей площади помещения Собственника в месяц.



- 4.21. Установленный пунктом 4.20. настоящего Договора размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме не включает плату за вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов (ТБО). На момент заключения настоящего Договора, плата за вывоз и утилизацию ТБО Управляющей организацией для Собственников - не установлена, услуга - не оказывается. Размер оплаты за услугу по вывозу и утилизации ТБО, порядок и условия оказания данной услуги Управляющей организацией для Собственников помещений оформляется дополнительно, посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 4.22. Ставка оплаты за текущий ремонт принятая в соответствии с 2.4.1.2.1.1. настоящего Договора, составляет 4 рублей 75 копеек за один квадратный метр общей площади помещения Собственника в месяц.
- 4.22.1. Денежные средства зачисляются на лицевой счет дома, на счете Управляющей организации, и расходуются в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.23. Непользование собственниками, иными лицами своих помещений не является основанием для невнесения платы за управление, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 4.24. Размер платы за управление, обслуживание и ремонт многоквартирного дома устанавливается и изменяется в порядке, определенном пунктом 2.4.2. настоящего Договора.
- 4.7.1. Расходы на содержание и ремонт жилого помещения определяются для Собственников в размере, обеспечивающем содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.
- 4.8. Перечень работ по управлению, перечень и периодичность выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества, а также, виды работ, отнесенные к категории текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов, определяются соразмерно ставкам оплаты (тарифам) за управление, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 4.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется и изменяется в соответствии с тарифами, установленными для населения уполномоченными органами государственной власти и МСУ в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- 4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления. Информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до населения принявшим соответствующее решение органом государственной власти, либо ресурсосберегающей организацией через средства массовой информации.
- 4.11. Управляющая организация размещает информацию о тарифах на жилищно-коммунальные услуги на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", где Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности: www.reformagkh.ru.
- 4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме вносят плату за все коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
 - невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, и такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора (обстоятельства могут быть признаны форс-мажорными при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон).
- 5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении прекращения вышеуказанных обязательств.
- 5.4. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решений общего собрания Собственников.
- 5.5. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на лицевом счете дома на содержание и текущий ремонт.
- 5.6. При производстве работ текущего ремонта Управляющая организация осуществляет контроль над качеством, соответствием государственным стандартам и техническим условиям используемых материалов и оборудования.
- 5.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.
- 5.8. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
- 5.9. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае не обеспечения доступа в свое помещение либо если в период отсутствия своевременно не была обеспечена возможность доступа Управляющей организации в помещение для устранения аварийной ситуации.
- 5.10. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.
- 5.11. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора, в том числе по неисполненным перед Собственниками обязательствам, назначенным к обязательному исполнению предыдущей организацией государственными органами исполнительной власти.
- 5.12. Управляющая организация не несет ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества, не проведение ремонтных работ, в случае если для выполнения данных работ требуется решение общего собрания собственников, однако такое решение Собственниками принимается.
- 5.13. Собственники (наниматели) помещений несут ответственность за последствия от отсутствия доступа Управляющей организации в свое помещение для проведения работ (оказания услуг) по надлежащему содержанию и ремонту (устранению аварий) общего имущества, находящегося в помещении Собственника (нанимателя), в том числе по устранению аварий и объеме возникших убытков. Доказательством будет являться односторонний акт, составленный и подписанный одним из собственников дома, либо видеозапись.
- 5.14. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиняет ущерб общему имуществу, если он возник в результате:



- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
 - использования Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
 - не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
 - аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- 5.15. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате аварии либо происшествия произошедших за пределами эксплуатационной ответственности.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Собственники вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по решению общего собрания собственников помещений, принятому более чем пятьюдесятью процентами голосов всех собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме.
- 6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.
- 6.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствие такового – любому собственнику, на основании решения общего собрания Собственников и заверенного нотариусом на хранение.
- 6.4. При досрочном расторжении настоящего договора Стороны обязаны завершить все финансовые расчеты в течение срока и в порядке, согласованные Сторонами в письменной форме, а, в отсутствие такого согласования - в сроки и в порядке определенные условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства РФ.
- 6.5. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги, неплатежи Собственников более трех месяцев, систематическое неприятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и стоимости, а также по решению суда.
- 6.6. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора если управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации. В данном случае односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств по настоящему Договору может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением настоящего Договора.
- 6.7. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и в течение одного месяца до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосований и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением договора.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

- 7.1. Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома принимается Собственниками самостоятельно.
- 7.2. Уведомление Управляющей организации о проведении собственниками помещений общего собрания, в случае необходимости для Собственников присутствия на данном собрании

представителей Управляющей организации, производится инициатором собрания письменной форме, с указанием цели присутствия представителей Управляющей организации на таком собрании собственников помещений многоквартирного дома, посредством доставки уведомления в адрес места нахождения Управляющей организации за пять рабочих дней до даты проведения собрания собственников.

- 7.3. Вопросы, касающиеся исполнения Сторонами условий настоящего Договора, рекомендованные Управляющей организацией к обсуждению общим собранием собственников помещений через Уполномоченное лицо собственников помещений, должны быть рассмотрены Собственниками в течение тридцати дней.
- 7.4. О проведении очередного (внеочередного) общего собрания Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются инициатором собрания под роспись в Реестр "вручения уведомлений о проведении общего собрания Собственников". Собственники помещений, не проживающие в принадлежащих им помещениях, предупреждаются инициатором собрания о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами уведомлением либо иным способом, с письменным подтверждением получения данного уведомления адресатом.
- 7.5. Очередное либо внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе любого Собственника помещения. Расходы на организацию и проведение очередного (внеочередного) общего собрания несет инициатор его созыва.
- 7.6. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.
- 7.7. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственнику лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Настоящий Договор вступает в силу с « 13 » августа 2015 года.
- 8.2. Настоящий Договор заключается сроком на один год.
- 8.3. Настоящий Договор считается ежегодно продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 45 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявила о его расторжении.
- 8.4. Управляющая организация приступает к выполнению Договора с момента вступления в силу настоящего Договора.
- 8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ и настоящим Договором.
- 8.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать все фактически произведенные Управляющей организацией затраты.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Все споры по настоящему Договору, по возможности, решаются Сторонами путем переговоров. При невозможности достижения соглашения - путем обращения заинтересованной стороной в суд в целях защиты своих интересов в судебном порядке.
- 9.2. В случае расторжения договорных отношений Управляющая организация прекращает обработку персональных данных Собственников. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные законом сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному лицу.
- 9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются Сторонами в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений.
- 9.4. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят простым большинством голосов общего собрания Собственников жилого дома.
- 9.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй



Управляющая
ООО «Упр
652600, Ке
ИНН/КПП
р/с 407028
к/с 301018

Директор
ООО «Упр
М.П.

Лицо, полномочное
расположен
действующи
помещений №

Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

- 9.6. Неотъемлемыми Приложениями к настоящему договору являются:
- 9.6.1. Приложение № 1 – Перечень и периодичность выполнения работ по управлению, содержанию и обслуживанию общего имущества.
- 9.6.2. Приложение № 2 – Перечень видов работ, отнесенных к категории текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 9.6.3. Приложение № 3 – Размер убираемой площади придомовой территории (план земельного участка).
- 9.6.4. Приложение № 4 – Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.
- 9.6.5. Приложение № 5 – Сведения о собственниках помещений многоквартирного дома.
- 9.6.6. Для Собственников: оригинал доверенности, выданной собственниками многоквартирного дома уполномоченному лицу; оригиналы документов по проведенному общему собранию собственников (оповещение о проведении собрания собственников, протокол проведения собрания, протокол регистрации собственников, реестр собственников, с результатами голосования по повестке дня).
- 9.6.7. Для Управляющей организации: копия доверенности, выданной собственниками многоквартирного дома уполномоченному лицу; копии документов по проведенному общему собранию собственников (оповещение о проведении собрания собственников, протокол проведения собрания, протокол регистрации собственников, реестр собственников, с результатами голосования по повестке дня), заверенные уполномоченным представителем Собственников.
- 9.8. Приложения, установленные пунктами 9.6.1.-9.6.5. настоящего Договора, и дополнения к настоящему Договору оформляются письменно, подписываются Сторонами (со стороны Собственников - уполномоченным лицом собственников) и имеют юридическую силу. От имени Собственников право подписи предоставляется Уполномоченному лицу, на основании решения Общего собрания собственников помещений либо письменной доверенности, выданной собственниками многоквартирного дома.
- 9.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «Управляющая компания Беловское жилищное управление»
652600, Кемеровская обл., г. Белово, ул. М. Горького, 48
ИНН/КПП 4202036092/420201001
р/с 40702810274010001102, Банк: ОАО «УРАЛСИБ» г. Кемерово,
к/с 301018101000000000783, БИК 043207783

Директор

ООО «Управляющая компания Беловское жилищное управление» _____

А.А. Петров

М.П.

«УК БЖУ»

Лицо, полномочное на подписание данного экземпляра договора управления многоквартирным домом № 63-1/2015, расположенного по адресу: Советская, действующее на основании доверенности и Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений № 1 от 31.07.2015

М.П.

Камешская М.В.

Многоквартирный дом № 63, ул. Советская г. Белово, Кемеровская обл.

Перечень и периодичность выполнения работ по управлению, содержанию и обслуживанию
общего имущества

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Статьи затрат	Периодичность
Всего санитарное содержание и управление МКД	
в том числе:	
ТАРИФ "ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ"	
1 Техническое обслуживание общего имущества МКД	
Инженерные сети и оборудование	
Наличие произвольного присоединения к внутридомовым инженерным сетям в обход коллективных или индивидуальных ПУ	4 раза в месяц
Наличие протечек, порывов на инженерных коммуникациях и оборудовании	4 раза в месяц
Осмотр креплений приборов трубопроводов	4 раза в месяц
Осмотр теплоизоляции трубопроводов и отопительных приборов	4 раза в месяц
Выявление коррозии, наличия свищей и хомутов на трубопроводах, соединениях	4 раза в месяц
Внесение сведений о выявленных дефектах в журнал регистрации результатов осмотров.	
Подвалы	
Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	4 раза в месяц
Проверка состояния помещений подвалов на наличие подтопления и присутствия запаха канализации.	4 раза в месяц
Проверка состояния помещений подвалов на наличие паразитов	4 раза в месяц
Внесение сведений о выявленных дефектах в журнал регистрации результатов осмотров.	
Чердаки	
Осмотр несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных	2 раза в год
Осмотр кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи, снега и наледи	2 раза в год
Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности	2 раза в год
Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для	по мере
Внесение сведений о выявленных дефектах в журнал регистрации результатов осмотров.	
ПЛАНОВЫЙ ОСМОТР	
ЛЕСТНИЦЫ	
Проверка технического состояния маршевых плит с несущими конструкциями	2 раза в год
Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления	2 раза в год
Составление отчетной документации	
ФУНДАМЕНТ	
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	2 раза в год
признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов	2 раза в год
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с	2 раза в год
Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	2 раза в год
Составление отчетной документации	
СТЕНЫ	
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного	2 раза в год
Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и	2 раза в год
Выявление повреждений в кладке, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания	2 раза в год
Составление отчетной документации	
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ МКД	
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений	2 раза в год

	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно	2 раза в
	<i>Составление отчетной документации</i>	
БАЛКИ (РИГЕЛИ) ПЕРЕКРЫТИЙ И ПОКРЫТИЯ МКД		
	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне,	2 раза в
	<i>Составление отчетной документации</i>	
ФАСАД МКД		
	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи	2 раза в
	Контроль состояния информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	2 раза в
	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции,	2 раза в
	Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и	2 раза в
	<i>Составление отчетной документации</i>	
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА МКД		
	Проверка состояния внутренней отделки	2 раза в
	<i>В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по</i>	
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ МКД		
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической	2 раза в
	<i>Составление отчетной документации</i>	
ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ		
	Проверка работоспособности внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения	2 раза в
	<i>Составление отчетной документации</i>	
2	Подготовка многоквартирного дома к проведению гидравлических испытаний наружно-	2 раза в
3	Запуск системы отопления (в т.ч. ликвидация воздушных пробок)	1 раз в
4	Отключение системы отопления по завершении отопительного периода	1 раз в
5	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в
6	Прочистка внутренней канализации	по м
7	Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках	1 раз в
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ		
1	Техническое обслуживание ВРУ, ШРН	
	<i>Уборка от мусора и грязи прилегающей территории на раст. 1 м от щита ВРУ</i>	3 раза в
	<i>Проверка целостности шин заземления между основной шиной заземления, корпусом и</i>	3 раза в
	<i>Проверка наличия принципиальной электрической схемы щита и её соответствия</i>	3 раза в
	<i>Очистка контактных соединений механических коммутационных устройств (рубильник,</i>	3 раза в
	<i>Проверка наличия указательных бирок (значков) на отходящих линиях и маркировки на</i>	3 раза в
	<i>Визуальная проверка непрерывности нулевого провода отходящих линий</i>	3 раза в
	<i>Установка знака безопасности и указательные бирки(значки) в случае их отсутствия</i>	3 раза в
	<i>Проверка работы коммутационных устройств методом включения/выключения</i>	3 раза в
	<i>Проверка работы плавких предохранителей с помощью индикатора напряжения ВРУ</i>	3 раза в
	<i>Внесение сведений о выявленных дефектах в журнал регистрации результатов осмотров.</i>	3 раза в
2	Профилактическое обслуживание дренажных кабелей, проводов, шитов и	
	<i>Визуальный осмотр состояния изоляции, соединительных коробок, щитков, крепления</i>	2 раза в
	<i>Внесение сведений о выявленных дефектах в журнал регистрации результатов осмотров.</i>	
3	Профилактическое обслуживание электрических сетей и их оборудования на	
	<i>Визуальный осмотр, устранение механических повреждений, очистка щитка от мусора и</i>	3 раза в
	<i>Произвести контроль состояния датчиков, проводки</i>	3 раза в
	<i>Внесение сведений о выявленных дефектах в журнал регистрации результатов осмотров.</i>	3 раза в
4	Профилактическое обслуживание системы освещения общего имущества	
	<i>Проверка работоспособности уличного освещения и освещения тамбура.</i>	
	<i>Внесение сведений о выявленных дефектах в журнал регистрации результатов осмотров.</i>	
5	Работы по замене перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических	По
6	Работы по замене (исправление) штепсельных розеток и выключателей	По
АВАРИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ		

М.И.И.

	2 раза в год	Организация круглосуточной аварийной службы	круглосуточ
		Незамедлительная ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы	круглосуточ
		Приём, регистрация заявок	круглосуточ
	2 раза в год	Прибытие к месту аварии в установленный срок	круглосуточ
		Выявление причин аварии, проведение подготовительных работ для ликвидации аварии	круглосуточ
		Выполнение работ по устранению причин аварии:	круглосуточ
	2 раза в год	-замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с	круглосуточ
	2 раза в год	-уплотнение сгонов на инженерных сетях и оборудовании	круглосуточ
	2 раза в год	-устранение течи неисправности на инженерных сетях и оборудовании без замены приборов,	круглосуточ
	2 раза в год	-устранение протечек канализации без замены приборов, оборудования, труб	круглосуточ
		-устранение засоров внутренней канализации	круглосуточ
		-устранение неисправностей электроснабжения без замены приборов, эл.сетей, оборудования	круглосуточ
		-ликвидация засоров стояков и лежаков приводящих к затоплению зданий	круглосуточ
	2 раза в год	-Ликвидация засоров ливневой канализации	круглосуточ
РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО			
	2 раза в год	1 Влажное подметание лестничных площадок и маршей	
			нижних трех этажей ежедневно
			выше 3-го этажа 3 раза в неде
	2 раза в год	2 Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в мес
		3 Влажная протирка подоконников	1 раз в мес
ружно-	2 раза в год	4 Влажная протирка перил лестниц	1 раз в мес
	1 раз в год	5 Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в мес
	1 раз в год	6 Влажная протирка чердачных лестниц	1 раз в мес
	2 раз в год	7 Влажная протирка плафонов	1 раз в мес
	по мере	8 Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботоочных устройств	1 раз в мес
	1 раз в год	9 Влажная протирка дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	2 раза в го
		10 Влажная протирка отопительных приборов	1 раза в мес
		11 Мытье окон	2 раза в го
		12 Обметание пыли с потолков	2 раза в го
РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, СОГЛАСНО УБИРАЕМОЙ			
Летний период			
	3 раза в год	1 Подметание асфальтового покрытия	1 раз в две
	3 раза в год	2 Подметание крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в две
	3 раза в год	3 Уборка мусора на контейнерной площадке, расположенной на территории общего имущества	1 раз в сут
	3 раза в год	4 Уборка мусора с газона средней засорённости	1 раз в две
	3 раза в год	5 Очистка урн	1 раз в две
	3 раза в год	6 Выкашивание газонов на убираемой территории	2 раза в го
Зимний период			
	3 раза в год	7 Уборка мусора на контейнерной площадке, расположенной на территории общего имущества	1 раз в тр
		8 Очистка урн	1 раз в тр
	2 раза в год	9 Подметание свежавыпавшего снега асфальтового покрытия (в дни без снегопада)	1 раз в тр
		10 Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд (в дни без снегопада)	1 раз в тр
	3 раза в год	11 Посыпка территории песком или смесью с хлоридами	1 раз в сут
	3 раза в год	12 Сдвигание снега на асфальтовых покрытиях	1 раз в неде
	3 раза в год	13 Сдвигание снега с асфальтового покрытия во время снегопада	1 раз в сут
		14 Перекидывание снега и сколы на газоны и свободные территории	1 раз в сут
	12 раз	15 Очистка территорий с усовершенствованными покрытиями от уплотнённого снега	2 раз в мес
УПРАВЛЕНИЕ			
	По мере	1 Организация работ по оказанию услуг и выполнению работ по предмету договора, сбор и	12
	По мере	2 Прием, хранение технической и иной документации	1
		3 Подготовка, размещение, предоставление информации, раскрытие которой в соответствии с	12

Перечень видов работ, отнесенных к категории текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома

1. Фундаменты.

Ремонт штукатурки и окраска цоколя, восстановление подвальных продухов, ремонт поврежденных участков отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Ремонт герметизации стыков стеновых панелей при выраженном промерзании.

3. Крыши.

Устранение неисправностей покрытия стальных, асбестоцементных и других покрытий кровель по заявкам собственников, замена водосточных труб, защита бетонного покрытия кровель специальным составом.

Очистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30см.

4. Оконные и дверные заполнения.

Смена и ремонт отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования.

5. Полы.

Ремонт отдельных участков в местах общего пользования.

6. Внутренняя отделка.

Ремонт отделки стен, потолков отдельными участками. Окраска ранее окрашенных поверхностей.

7. Центральное отопление.

Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы центрального отопления мест общего пользования до первого сварочного шва на внутриквартирной разводке (подвальная разводка, стояки отопления, подъездное отопление (лестничные площадки до 2-го этажа), запорно-регулирующая арматура)

8. Холодное и горячее водоснабжение.

Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов горячего и холодного водоснабжения мест общего пользования до первого отключающего устройства на внутриквартирной разводке (подвальная разводка, стояки водоснабжения, запорно-регулирующая арматура)

9. Водоотведение.

Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водоотведения мест общего пользования до места врезки внутриквартирной разводки в канализационный стояк.

10. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

11. Вентиляция.

Устранение засоров в вентиляционных каналах.

12. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

13. Внешнее благоустройство.

Ремонт оборудования спортивных площадок и площадок для отдыха, ремонт площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

План земельного участка (размер убираемой территории)

Советская 63

С.застр. - 1233,2 м²
С.узел. - 1121,2 м²
С.л.уч. - 557,0 м²



С.застр. - 1233,2 м²

С.узел. - 1121,2 м² 23030 = 0,31

С.л.уч. - 557,0 м² 23400 = 0,49

С.л.уч. - 557,0 м² 24000 = 0,50

7,12

Директор
ИИИ. ГИР. Р. С.
Кан. С. С.
Иванов И. И.

Петрова А.
Варшавский А.
Кудряков А. А.
Иванов И. И.

Акт технического состояния жилого дома

1. Адрес многоквартирного дома Советская, 63 ;
2. Серия, тип постройки _____ ;
3. Год постройки 1983 ;
4. Этажность 5 ;
5. Количество квартир 90 ;
6. Общая площадь многоквартирного дома 4909,9 м² ;
7. Общая площадь жилых помещений 4909,9 м² ;
8. Общая площадь нежилых помещений _____ м² ;
9. Степень износа по данным государственного технического учета _____ % ;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта _____ ;
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ м² ;
12. Кадастровый номер земельного участка _____ .

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество <u>6</u> шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта _____ шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество <u>54</u> шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей <u>54,0</u> шт.	Количество лестниц, требующих ремонта <u>0</u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт <u>0</u> шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта <u>0</u> шт.
Коридоры	Количество <u>0</u> шт.	Количество коридоров, требующих ремонта _____ шт.
Технические этажи	Площадь _____ м ²	Санитарное состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Площадь <u>1040,2</u> м ² Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. <u>отопление</u> ; 2. <u>гвс, гвс</u> ;	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности <u>соблю</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации нуждающиеся в замене:

	3. _____; 4. _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.	1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.
Кровля	Вид кровли <u>плоская</u> (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли <u>ис/б</u> Площадь кровли <u>1283,0 м²</u>	Характеристика состояния <u>неудов</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать) - площадь крыши, требующей капитального ремонта _____ м ² ; - площадь крыши, требующей текущего ремонта <u>90</u> м ²
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования <u>12</u> шт. из них: - деревянных <u>6</u> шт.; - металлических <u>6</u> шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта _____ шт., из них - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования <u>211</u> шт.,	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта _____ шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество _____ 0 шт. В том числе: грузовых _____ 0 шт. м ²	Количество лифтов, требующих: - замены _____ 0 шт. - капитального ремонта _____ 0 шт. - текущего ремонта _____ 0 шт.
Мусоропровод	Количество _____ 0 шт. Количество загрузочных устройств _____ 0 шт.	Состояние ствола _____ 0 (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта _____ шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт. _____ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт.
Светильники в местах	Количество <u>45</u> шт.	Количество светильников, требующих замены <u>13</u> шт. Количество светильников _____

общего пользования		требующих ремонта _____ шт.
Сети электроснабжения стояковые	Протяжённость <u>285</u> м	Протяжённость сетей электроснабжения, требующих замены _____ м
Сети теплоснабжения	Материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: <u>386</u> м	Материал и протяженность труб, требующих замены: <u>386</u> м Протяженность труб, требующих ремонта _____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек <u>10</u> шт. - кранов <u>100</u> шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек <u>10</u> шт. кранов <u>100</u> шт.
Элеваторные узлы	Количество <u>2</u> шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы в местах общего пользования	Количество <u>12</u> шт.	требуют замены <u>10</u> шт.
Насосы подкачки воды	количество _____ шт. Марка насоса: _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Материал и протяженность: <u>82</u> м	Материал и протяженность труб, требующих замены: _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Трубопроводы горячей воды	Материал и протяженность: <u>82</u> м	Материал и протяженность труб, требующих замены: _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек <u>6</u> шт.; - вентилей <u>42</u> шт. - кранов _____ шт.	- задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов <u>9</u> шт.
Трубопроводы канализации	Материал и протяженность: _____ м	Материал и протяженность труб, требующих замены: _____ м
Иное оборудование	Указать наименование _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или _____)

		неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
II. Иные строения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома		
Иные строения	1. _____	указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
	2. _____	
	3. _____	





Многоквартирный дом № 63, ул. Советская г.Белovo, Кемеровская обл.

Прошито, пронумеровано

22 листов

Петров А.А.

Директор ООО «УК БЖУ»

А.А.Петров

