

Утвержден протоколом общего собрания
собственников помещений многоквартирного дома
№ 23 по ул. Советской
от 28.10.2016 № _____

ДОГОВОР № 11/16
управления многоквартирным домом

г. Тамбов

« 1 » ноября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора **Анненкова Ильи Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений в многоквартирном доме**, расположенном по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, дом № 23, действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, именуемые в дальнейшем «Собственники», <в лице представителя Гарбарчук Валентины Викторовны, действующего на основании доверенности> с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

1. Термины, используемые в Договоре.

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

Пользователь - юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющее коммунальные услуги.

Управляющая компания - организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Общее имущество Собственников (Общее имущество) - принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, а именно:

1) 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Обогревающие элементы, расположенные в жилых помещениях, отопляющие одно жилое помещение и, отсоединение которых не препятствует функционированию отопительной системы МКД в целом, не относятся к общему имуществу Собственников помещений в МКД.

Состав Общего имущества (не исчерпывающий) содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей компании по бесперебойному обеспечению по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергии,

питьевой воды, газа, тепловой энергии, горячей воды, иных коммунальных услуг, обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по уборке, в том числе по вывозу твердых и жидких бытовых отходов.

Перечень обязательных и дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяется и утверждается собственниками многоквартирного дома на их общем собрании и указывается в протоколе подписанным (утвержденным) более 50% голосов от числа собственников такого дома.

Потребитель - гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании (наниматель, арендатор), иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью.

Общая площадь помещения Собственника - сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор утвержден и заключен в соответствии с решением от «28» октября 2016г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № от 28 окт. 2016г.);

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ, регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а также положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2.4. По всем иным условиям взаимоотношений сторон, не отраженным в настоящем Договоре, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

3. Предмет договора.

3.1. По настоящему Договору управления Управляющая компания по заданию(ям) собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Собственники обязуется определить перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору), полностью и своевременно оплачивать работы по содержанию и ремонту общего имущества и фактически потребленные коммунальные услуги.

3.3. Все работы текущего и капитального характера проводятся Управляющей компанией за счет средств Собственников помещений, а также, в установленных действующим законодательством случаях, за счет средств нанимателей жилых помещений, средств бюджетов всех уровней, пожертвований, а также любых других средств, привлекаемых для финансирования работ.

3.4. Выполнение п.п. 3.1- 3.3 осуществляется сторонами на условиях настоящего Договора.

4. Содержание и ремонт общего имущества.

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организации безопасности и контроля

режима их работы, выполняемых Управляющей компанией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания сохранности общего имущества и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе до оформления Собственником в соответствии с действующим законодательством права собственности на принадлежащее ему помещение;

4.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) осуществляется путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

4.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) производится с учетом требований проекта, нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

4.2. Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется **Перечнем работ (Приложение № 3 к настоящему Договору).**

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору, в т.ч. капитального ремонта фасада, кровли и иного оборудования многоквартирного дома, данные работы будут выполняться в порядке и на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и отдельной смете.

4.3. Границей ответственности Управляющей компании (граница эксплуатационной ответственности), после которой полную ответственность несет Собственник, является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – запорная арматура на ответвлении от стояка (первый вентиль);
- На системе канализации – плоскость раструба тройника (на резке в стояк);
- По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (жилое помещение);
- По приборам учета – все индивидуальные (поквартирные) приборы учета, используемые собственниками (нанимателями) в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставленные коммунальные услуги, находятся в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственно обязанность по своевременной проверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах, в независимости от места их установки.

4.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом (Приложение № 2 к Договору). Состояние общего имущества на момент заключения договора управления указано в Приложении № 1 к Договору.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Обязанности Управляющей компании:

5.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с « 1 » мая 2016г., и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников данного дома.

Выполнять следующие функции по управлению общим имуществом данного многоквартирного дома:

- оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформление и выдача выписок из домовой книги;

- оформление и выдача справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации;

- начисление платежей, установленных договором, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;

- организация сбора платежей по настоящему договору со всех собственников (пользователей) и обеспечение перечисления собранных денежных средств на расчётные счета ресурсоснабжающих организаций и организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- осуществление контроля за показаниями приборов учёта коммунальных услуг;

- ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации на многоквартирный дом.

5.1.2. На основании обращений Собственников либо лиц, привлечённых Собственниками к выполнению работ по содержанию их имущества (внутриквартирное газовое оборудование, домофоны, телевизионные антенны коллективного пользования, Системы кабельного приёма телевидения и т.п.), производить начисление в едином платёжном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей компании расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии установленной Законом РФ и технической возможности начисления данных платежей. При этом Управляющая компания вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

5.1.3. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях к многоквартирному дому. В случае если общее собрание Собственников не приняло решение об оплате Управляющей компании работ по содержанию и ремонту наружных инженерных сетей, являющихся объектами общего имущества Собственников и не переданных на обслуживание ресурсоснабжающим организациям, Управляющая компания вправе включить Собственникам в единый платёжный документ плату за работы по устранению аварийных ситуаций на таких сетях. Размер платы для каждого Собственника рассчитывается исходя из общей стоимости расходов Управляющей компании на устранение аварийной ситуации и доли Собственника в праве на общее имущество.

5.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами собственников и пользующимся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лицам, в объёмах соответствующих степени благоустройства многоквартирного дома.

5.1.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением Договора.

5.1.6. Управляющая компания отчитывается перед Собственниками не реже одного раза в год, по объёмам выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объёмам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если по истечении 10-ти дней после размещения соответствующего объявления в доступных для обозрения Собственников местах, о проведении отчетного собрания Собственники не уведомили в письменном виде Управляющую компанию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомлении даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая компания размещает такой отчет в доступных для ознакомления Собственников местах, и(или) на своем официальном Интернет-сайте **ооооук.рф.**

Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством о защите персональных данных, а также может осуществляться в случае привлечения Управляющей компанией третьих лиц для выполнения работ или оказания услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

5.1.7. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее акты осмотра), и передавать акты осмотра на рассмотрение общего собрания Собственников для принятия решения о проведении текущего (капитального) ремонта, утверждения перечня и стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на соответствующий год;

5.1.8. Информировать Собственника о порядке предоставления жилищных и коммунальных услуг;

5.1.9. Обеспечивать Собственника коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объёме, соответствующем установленным нормативам потребления;

5.1.10. Устанавливать размер платы за коммунальные услуги в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и(или) нормативами потребления коммунальных услуг, утвержденными соответствующими органами;

5.1.11. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление счета за оказанные жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

5.1.12. Производить сбор установленных настоящим Договором платежей.

5.1.13. Информировать в письменной форме (на оборотной стороне единого платежного документа на оплату ЖКУ либо в средствах массовой информации, либо иным способом) Собственника об изменении размеров установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим Договором, не позднее чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении стоимости коммунальных услуг органами государственной власти и органами местного самоуправления цена изменяется с момента, указанного в соответствующем решении компетентного органа;

5.1.14. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома;

5.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

5.1.16. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений многоквартирного дома и принимать соответствующие меры для устранения выявленных обоснованных замечаний в работе Управляющей компании.

5.1.17. Самостоятельно или с привлечением иных юридических и физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.18. В случае принятия Собственниками на их общем собрании решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (данное решение оформляется Протоколом общего собрания собственников) в порядке и на условиях предусмотренных законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», то в этом случае Управляющая организация осуществляет все необходимые действия, направленные на выполнение поручений Собственников, связанных с проведением капитального ремонта, в том числе получение на свой «специальный» расчетный счет денежных средств, выделяемых из соответствующих бюджетов, перечисление их на расчетный счет подрядчиков, выбор подрядной организации, осуществление технического надзора, а также иных действий направленных на выполнение поручений Собственников.

5.1.19. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета многоквартирного дома ежемесячно с 23 по 25 число и заносить данные в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

5.2. Права Управляющей компании:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем, относящихся к Общему имуществу, находящихся в помещениях Собственника и периодически информировать Собственника о техническом состоянии дома;

5.2.3. Проводить в порядке и сроки, установленные законодательством проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб;

5.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

5.2.5. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных в порядке, установленном действующим законодательством нормативов потребления коммунальных услуг, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о фактических показаниях приборов учета;

5.2.6. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам (пользователям) коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.2.7. Взыскивать с Собственника(ов) и пользователей в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг в рамках настоящего Договора и судебных расходов;

5.2.8. Предъявлять к оплате Собственникам (пользователям) счета за выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг. Порядок производства и оплаты таких неотложных работ установлен п.6.11. и 6.12. настоящего Договора.

5.2.9. Производить дополнительные начисления Собственникам и пользователям в платёжном документе плату за вывоз крупногабаритных отходов исходя из фактически понесенных Управляющей компанией затрат. Кроме того, Управляющая компания вправе производить доначисление Собственникам и пользователям отдельных подъездов многоквартирных домов за страхование лифтов, проведение технического диагностирования, электроизмерительных работ лифтов, а также за проведение экспертизы промышленной безопасности лифтов, отработавших нормативный срок службы.

5.2.10. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника (пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта (при участии Собственника данного помещения или лица, проживающего в указанном помещении или Собственника другого помещения в многоквартирном доме) и предупреждения Собственника (пользователя), вправе произвести доначисление платы за коммунальные услуги по настоящему договору за весь период проживания в квартире незарегистрированных граждан.

5.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждением Общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лиц(а) для обеспечения доступа сотрудников Управляющей компании в данное помещение, Управляющая компания вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте.

При этом Управляющая компания обеспечивает составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей компании и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений). Для вскрытия помещения следует вызвать сотрудника полиции. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей компанией в присутствии свидетелей и представителя полиции, закрывается на замок, устанавливаемый, Управляющей компанией. Об этом делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается указанному в Акте представителю Управляющей компании, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии Собственника, после его обращения с соответствующим письменным заявлением в Управляющую компанию.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей компании и другим собственникам причиненные убытки. Управляющая компания в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом.

Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей компании (см. п. 4.3. настоящего Договора), то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Управляющая компания.

5.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

5.3. Обязанности Собственника:

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе оплату коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора и утвержденным Управляющей компанией порядком.

5.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных пунктом 6.10. платежей, в том числе при осуществлении ремонтов.

5.3.3. Предоставить право Управляющей компании действовать в интересах Собственника по предмету настоящего Договора с учетом необходимости выполнения действующих норм и правил, в том числе правил пользования общего имущества многоквартирного дома.

5.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в многоквартирном доме.

5.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении (а также временно (более пяти календарных дней) проживающих без регистрации), об имеющихся в соответствии с законодательством льготах, для расчетов платежей за услуги по настоящему Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (по результатам регистрации) и отсутствия льгот.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании личные данные ФИО, паспортные данные и т.п.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании копию договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.6. Предоставить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома:

в дневное время (с 9-00 до 21-00) для проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия не чаще 1 раза в 6 месяцев; для проведения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома – по мере необходимости;

а в случае аварии (протечки, залива или иной чрезвычайной ситуации) в любое время допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для выполнения работ по ликвидации аварий.

5.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

5.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику(ам) и лицам, проживающим в многоквартирном доме услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами.

5.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

5.3.11. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным

действующим законодательством.

5.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без письменного согласия Управляющей компании.

5.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

5.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и прочих коммуникаций.

5.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета. Собственник обязан допустить представителя и(или) работника Управляющей компании в занимаемое помещение для проверки показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и сверки их с данными об оплате, но не чаще 1 раза в 6 (шесть) месяцев.

5.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

5.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными актами Правительства РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления и настоящим Договором.

5.3.18. В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией энергонадзора.

5.3.19. Переоборудование и(или) перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и(или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

Собственник обязуется не осуществлять перепланировки и(или) переоборудования принадлежащего ему помещения без письменного согласования с Управляющей организацией и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и(или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств.

В частности, Собственник обязан не осуществлять действий, которые ведут к:

- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, в т.ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в квартиру); полотенцесушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли;
- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных балконных лестниц при их наличии по проекту);
- загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;
- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

5.4. Права Собственника:

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

5.4.2. Получать от Управляющей компании акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

5.4.3. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях, их предоставления (выполнения), изменении размера и порядка платы за коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

6.6. Размер платы за вывоз твердых и жидких бытовых отходов определяется как произведение тарифа на данную услугу, применяемого специализированной организацией, исходя из стоимости такой услуги на 1 кв.м. принадлежащего (занимаемого) помещения в многоквартирном доме.

Размер платы за обслуживание лифтов и внутридомовых газопроводов определяется исходя из тарифа на данную услугу, применяемого специализированной организацией, исходя из стоимости такой услуги на 1 кв.м. принадлежащего (занимаемого) помещения в многоквартирном доме.

Размер платы за управление многоквартирным домом устанавливается настоящим договором.

Управляющая компания вправе, не чаще одного раза в год в период действия настоящего Договора проиндексировать размер платы за содержание, ремонт общего имущества (жилищные услуги) и за управление многоквартирным домом в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по Тамбовской области по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации.

6.7. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом производятся за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) данного имущества. К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- отвлечения от стояков газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, в т.ч. радиаторы отопления;
- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;
- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения;
- установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванные, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;
- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

6.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных услуг исходя из показаний приборов учета. При отсутствии приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления города Тамбова.

Расчет платы за коммунальные услуги, в том числе в местах общего пользования, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Расчеты за коммунальные услуги при использовании индивидуальных приборов учета производятся в следующем порядке:

- Собственник (пользователь) указывает в соответствующих графах единого платежного документа показания приборов учета за расчетный месяц. В случае неиспользования при расчетах единого платежного документа, показания приборов учета предоставляются в письменном виде в обслуживающий многоквартирный дом участок Управляющей компаний (срок предоставления сведений установлен до 10 числа месяца, следующего за расчетным);

6.9. На момент заключения настоящего договора устанавливается размер платы за:

- содержание и текущий ремонт (перечень работ в соответствии с приложением № 3 к настоящему договору) 7,33 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения;
- управление многоквартирным домом 3,28 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения;
- содержание лифта _____ руб. за 1 кв.м. общей площади помещения;
- вывоз твердых бытовых отходов 3,26 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения;
- вывоз жидких бытовых отходов _____ руб. за _____;
- техническое обслуживание внутридомовых газопроводов 0,1862 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения;
- отопление (по приборам учета) 1720,3 руб. за Гкал. ;
- отопление (оплачиваемое в месяцы отопительного периода) _____ руб. за 1 кв.м. общей площади помещения в сутки;
- горячее водоснабжение: холодная вода (при отсутствии прибора учета) _____ руб. за 1 куб. м.;
- горячее водоснабжение: подогрев воды (при отсутствии прибора учета) _____ руб. за 1 куб. м.;
- горячее водоснабжение: холодная вода (при наличии прибора учета) _____ руб. за 1 куб.м.

- горячее водоснабжение: подогрев воды (при наличии прибора учета) _____ руб. за 1 куб.м. ;
При наличии в доме ОДПУ тепловой энергии размер платы за ГВС: подогрев воды рассчитывается из фактически потребленных Гкал.

- холодное водоснабжение (при отсутствии прибора учета) _____ руб. за 1 куб. м.;

- холодное водоснабжение (при наличии прибора учета) 19,22 руб. за 1 куб.м. ;

- водоотведение (при отсутствии прибора учета) 14,79 руб. за 1 куб. м.;

- водоотведение (при наличии прибора учета) 14,79 руб. за 1 куб.м. ;

- электроснабжение (при отсутствии прибора учета) в зависимости от кол-ва комнат и кол-ва зарегистрированных граждан в жилом помещении;

электроснабжение (при наличии прибора учета) 3,51 руб. за 1 кВт.ч. ;

При наличии индивидуального прибора учета размер платы определяется по тарифу на единицу соответствующего ресурса, установленному в порядке, определенном действующим законодательством.

(прочие работы и услуги)

6.10. В случае, если жилое помещение используется нанимателями по договору социального найма жилого помещения либо по договору найма специализированного жилого помещения, Управляющая компания предъявляет к оплате платёжные документы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги к данным нанимателям (ч 4 ст. 155 ЖК РФ).

6.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

6.12. В случае физического износа общего имущества многоквартирного дома либо его отдельных элементов, достигшего установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивающего безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц Собственники, обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Факт достижения износа общего имущества устанавливается Собственниками многоквартирного дома, Управляющей компанией с отражением этого факта в акте осмотра, а также федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

При уведомлении Управляющей компанией Собственников о необходимости принятия мер по проведению неотложных обязательных работ на общем имуществе, необходимых для безопасного проживания граждан многоквартирного дома, и, в случае непринятия Собственниками многоквартирного дома в течение срока, указанного в уведомлении, соответствующего решения в соответствии с предложением Управляющей компании (объемы работ, сметная стоимость, сроки выполнения), Управляющая компания вправе произвести работы на общем имуществе без решения Собственников с возмещением расходов по выполнению ремонта за счет Собственников многоквартирного дома. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

6.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственника по дополнительному соглашению к Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения

капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.14. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

6.15. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его службы и(или) поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.

6.16. До оформления регистрации по месту жительства Собственника и(или) членов его семьи, в принадлежащем ему помещении, а также иных лиц, в целях расчета потребления коммунальных услуг (тарифицируемых исходя из количества проживающих, если не используются приборы учета потребления коммунальных услуг) стороны согласовали следующее фактическое проживание:

для однокомнатных квартир - один человек,

для двухкомнатных квартир - два человека,

для трехкомнатных квартир - три человека.

В случае получения Управляющей компанией от Собственника данных о регистрации в таком помещении граждан (собственник, члены семьи, иные лица), с момента предоставления указанной информации расчет за коммунальные услуги (в отсутствие приборов учета) производится по данным регистрации.

6.17. В случае фактического расхождения с заявленными данными о регистрации фактического количества постоянно проживающих в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, лиц Управляющая компания вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, который подписывается представителем Управляющей компании и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - представителем Управляющей компании и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом, и пересчитать плату за коммунальные платежи по фактическим данным. Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется Управляющей компанией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции для составления протокола об административном правонарушении и привлечения виновных лиц к административной ответственности. Копия акта направляется собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

7. Ответственность Сторон.

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией с третьими лицами, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, несет Управляющая компания.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая компания вправе производить начисление пеней в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного

срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения обязательств.

7.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания проводит соответствующую проверку с составлением акта и производит перерасчет коммунальных платежей. В случае отказа Собственника от подписания акта проверки либо в случае невозможности установить контакт с Собственником об этом делается отметка в акте с подтверждением не менее чем двух свидетелей, которые также подписывают акт проверки. В этом случае акт проверки высылается Собственнику в течение семи рабочих дней по почте заказным с уведомлением.

7.7. В случае образования задолженности Собственника перед Управляющей компанией по коммунальным платежам, если Собственник в течение 10 дней с момента получения предупреждения не погасил имеющуюся задолженность, Управляющая компания вправе в судебном порядке взыскать с него имеющуюся задолженность и пени, предусмотренные настоящим договором.

7.8. Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством.

(В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством).

7.9. В случае проведения ремонта (текущего, капитального) общего имущества Собственников в соответствии с п. 6.12. Договора Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, возникший вследствие неисполнения Собственниками обязанности по содержанию и ремонту общего имущества (непринятия Собственниками решения, установленного п. 6.12. Договора).

7.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему договору

8.1. Собственники вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы.

8.2. При поступлении от Собственников соответствующего запроса Управляющая компания обязана в течение 20 рабочих дней информировать их о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором.

8.3. При поступлении соответствующего запроса от Собственника или инициативной группы, Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала представляет лицу, указанному в таком запросе, отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

8.4. Собственник вправе требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

9. Особые условия

9.1. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. В регистрации жалобы (заявления) собственнику не может быть отказано. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей компанией в течение одного месяца со дня получения претензии.

9.2. Претензии Управляющей компании, в том числе касающиеся ненадлежащего выполнения обязательств по оплате, должны быть рассмотрены Собственником в течение семи календарных дней со дня их получения.

9.3. Управляющая компания не несет ответственности за действия своих сотрудников в случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Управляющей компании (в частности, через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на Собственнике.

9.4. Извещения и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей компании ооооук.рф, а также размещена в местах общего пользования в холлах (подъездах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома.

Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственнику заказным письмом либо телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При этом отправление, направленное заказным письмом, считается сделанным на седьмой день после даты штампа почтового отделения места отправления. Уведомление (извещение, сообщение), переданное телеграммой, считается полученным в день отправления телеграммы.

Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом полученными собственниками путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в многоквартирном доме или посредством вручения извещения-счета под расписку Собственнику либо любому из проживающих с ним лиц.

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организации лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Управляющей компании, считается ненадлежащим образом переданной.

10. Форс-мажор.

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

11. Срок действия Договора.

11.1. Договор заключается на срок 1 года.

11.2. Началом срока исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является 01.11.2016.

11.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

11.4. В случае расторжения Договора в установленном законом порядке либо в случае прекращения его действия и отказа собственников, выраженного в протоколе общего собрания, проведенного в соответствии с жилищным законодательством, от продления на новый срок, Управляющая компания за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, вновь выбранной Управляющей организации, Товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме

одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме на основании письменного заявления.

11.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

11.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1- техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома.

2. Приложение № 2 – перечень технической документации на дом.

3. Приложение № 3 - перечень и стоимость обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

11.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

12. Реквизиты и подписи Сторон.

Управляющая компания

ООО «Объединенная Управляющая Компания»

392036, г. Тамбов, ул. Красная, д.6;

ОГРН 1166820061286

ИНН 6829125228

КПП 682901001

р/с 40702810900000001658

к/с 30101810600000000755

БИК 046850755

АО Банк "ТКПБ", г. Тамбов

Генеральный директор

ООО «Объединенная Управляющая Компания»



/Анненков И.А./

Председатель Совета дома

Перечень, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов, ул. Советская, дом 23
2. Серия, тип постройки: панельный/кирпичный
3. Год постройки 2000
4. Степень износа 14 %
5. Общая площадь МКД/жилая площадь 3078,811883,7 кв.м.
6. Количество этажей 19шт
7. Наличие подвала есть
8. Наличие технического этажа есть
9. Общая площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м.
10. Количество лестниц 5 шт.
11. Площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м.
12. Площадь технических подвалов 825,2 кв.м.
13. Площадь МКД (жилая) _____ кв.м.
14. Площадь нежилых помещений МКД _____ кв.м.
15. Общая площадь дома _____ кв.м.

Техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: _____ на момент заключения настоящего договора управления

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во ед.	Площадь м. кв.	Протяженность м.	Техническое состояние
1	2	3	4	5	6
1	Помещения: 1.1. Технические помещения (колясочные, щитовые и т.п.) 1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции) 1.3. Лестничные площадки 1.4. Почтовые ящики 1.5. Подвалы 1.6. Чердаки 1.7. Вестибюли - состояние полов - состояние дверей 1.8. Окна 1.9. Камеры мусороприемников 1.10. Шахты лифтов 1.11. Проходные подъезды	- 33 шт. - - - - - 5 шт. 12 шт. - - -	- - 825,2 825,2 - -	- - - - - - - - - -	49. 49. 49. 49. 49. 49. 49. 49. 49. 49. 49. 49.
2	Ненесущие конструкции: 2.1. Входные козырьки у подъездов 2.2. Входные лестничные марши 2.3. Отмостки	5 шт.	-	-	49. 49. 49.
3	Сети канализации, всего м.				49.
4	Электрические сети				49.
5	Электрооборудование 5.1. ВРУ 5.2. Этажные щитовые 5.3. Электроосветительная арматура 5.4. Электросчетчики общего учета	1 шт. 12 шт. - 1 шт.	- - -	- - -	49. 49. 49. 49.
6	Газовые сети, всего м. 6.1. Запорная арматура 6.2. Покраска				49. 49.

7	Сети отопления	—	—	—	Уг.
	7.1. Задвижки	—	—	—	Уг.
	7.2. Вентили	—	—	—	Уг.
	7.3. Отводы	—	—	—	Уг.
	7.4. Количество хомутов	—	—	—	—
	7.5. Элеваторные узлы	1 шт	—	—	Уг.
8	Сети ГВС, всего м.	—	—	—	Уг.
	8.1. Задвижки	—	—	—	Уг.
	8.2. Вентили	—	—	—	Уг.
	8.3. Отводы	—	—	—	Уг.
9	Сети ХВС, всего м.	—	—	—	Уг.
	8.1. Задвижки	—	—	—	Уг.
	8.2. Вентили	—	—	—	Уг.
	8.3. Отводы	—	—	—	Уг.
10	Крыши, кв.м.	—	1334	—	Уг.
	10.1. Оголовки	—	—	—	Уг.
	10.2. Водосточные трубы, колена, воронки	—	—	—	Уг.
11	Состояние вытяжной вентиляции и вентканалов	—	—	—	Уг.
12	Фундаменты	—	—	—	Уг.
13	Межпанельные швы	—	—	—	Уг.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
 многоквартирного дома ул. Советская, 23

Наименование работ	Виды работ	Периодичность	Стоимость, руб./м2 в месяц
Управление многоквартирным жилым домом			
Управление многоквартирным жилым домом	Организация работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома	Постоянно	3,28
	Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключенных договоров		
	Работа с потребителями по предоставлению ЖКУ		
	Услуги по приему платежей, формированию и выпуску единого платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг		
	Услуги по открытию и ведению лицевого счета, регистрационному учету граждан		
Содержание общего имущества многоквартирного дома			
Уход за прилегающей территорией	Подметание прилегающей территории в летний период	Ежедневно	0,70
	Уборка мусора с газонов	Ежедневно	
	Сдвигание и подметание снега в зимний период	По мере необходимости, согласно норм	
	Удаление наледи, посыпка подходов к подъездам и пешеходных зон песчаной смесью	По мере необходимости	
Содержание помещений общего имущества	Дезинфекция помещений общего имущества	По мере необходимости	0,16
	Дезинсекция помещений общего имущества	По мере необходимости	
Производство технических осмотров и мелкий ремонт	Проведение техосмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в системах водопровода и канализации, теплоснабжения (за исключением приборов учета)	2 раза в год	0,70
	Прочистка канализационного лежачка		
Содержание многоквартирного дома в сезонной эксплуатации	Консервация систем центрального отопления	1 раз в год или по мере необходимости	1,50
	Регулировка, испытание, расконсервация систем центрального отопления (за исключением приборов учета), проверка состояния и ремонт трубопроводов в цокольных зданиях		
	Укрепление и прочистка систем водостока		
	Частичное восстановление нарушенной теплоизоляции подвальной разводки внутридомовых инженерных коммуникаций		
	Укрепление и частичный ремонт входных дверей и окон на лестничных клетках		
Обслуживание систем вентиляции	Проведение осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления	2 раза в год и по мере необходимости	1,08
	Прочистка дымо-дефлекторных каналов		
Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома			
Частичный ремонт конструктивных элементов жилых зданий и внешних сооружений	Устранение аварийных протечек кровли	По мере необходимости	2,50
	Ремонт отдельными местами, окраска цоколей		
	Ремонт отдельными местами отмостки		
	Ремонт отдельными местами поверхностей наружных стен		
	Частичный ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд		
	Частичный ремонт пространственных входов в подвал		
	Текущий ремонт отдельных элементов малых архитектурных форм, расположенных на прилегающей территории (без полной замены элементов)		
Частичный ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций	Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных РИД, светильников (за исключением приборов учета)	По мере необходимости	2,50
	Текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков		
	Текущий ремонт и замена (не подлежащий ремонту) вводной запорной и регулировочной арматуры (отопление, ХВС, ГВС, канализация)		
	Текущий ремонт и замена (не подлежащий ремонту) запорной и регулировочной арматуры разводки по стоякам (отопление, ХВС, ГВС, канализация)		
Аварийное обслуживание			
Аварийное обслуживание	Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях	При возникновении аварийных ситуаций	0,69
Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества			7,33
ВСЕГО плата за управление, содержание и ремонт общего имущества			10,61

В данном перечне работ понятия - **частичный ремонт** - ремонт выполняется в объемах не превышающих 15% от площади (объема) подлежащих ремонту конструкций (элементов)

В данном перечне работ понятия - **ремонт отдельными частями (местами, участками, элементами)** - ремонт выполняется в объемах не превышающих 5% от площади (протяженности, объема) подлежащих ремонту конструкции (элементов)

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
многоквартирного дома ул. Советская, 23

Наименование работ	Виды работ	Периодичность	Стоимость, руб./м2 в месяц
Управление многоквартирным жилым домом			
Управление многоквартирным жилым домом	Организация работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома	Постоянно	3,28
	Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключенных договоров		
	Работа с потребителями по предоставлению ЖКУ		
	Услуги по приему платежей, формированию и выпуску единого платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг		
	Услуги по открытию и ведению лицевых счетов, регистрационному учету граждан		
Содержание общего имущества многоквартирного дома			
Уборка прилегающей территории	Подметание прилегающей территории в летний период	Ежедневно	0,70
	Уборка мусора с газонов	Ежедневно	
	Сдвигание и подметание снега в зимний период	По мере необходимости, согласно норм	
	Удаление наледи, посыпка дорожек к подъездам и пешеходных зон песчаной смесью	По мере необходимости	
Содержание помещений общего имущества	Зеркальная полировка общего имущества	По мере необходимости	0,16
	Двапосадочная полировка общего имущества	По мере необходимости	
Проведение технических осмотров и мелких ремонтов	Проведение осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в системах водопровода и канализации (за исключением приборов учета)	2 раза в год	0,70
	Расчетка канализационной линии		
Поддержание многоквартирного дома в сезонной эксплуатации	Консервация систем центрального отопления	1 раз в год или по мере необходимости	1,50
	Регулярное использование, обслуживание систем центрального отопления (за исключением приборов учета), проверка состояния и работы приборов в отапливаемых зданиях		
	Устранение и прочистка частей водостока		
	Частичное восстановление нарушенной теплоизоляции подвальной разводки внутридомовых инженерных коммуникаций		
Обслуживание систем вентиляции	Устранение и частичный ремонт входных дверей и окон на лестничных площадках	2 раза в год и по мере необходимости	1,08
	Проведение осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления		
	Расчетка дымо-вентиляционных каналов		
Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома			
Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий и смежных сооружений	Устранение аварийных протечек кровли	По мере необходимости	2,50
	Ремонт отдельными местами, окраска цоколей		
	Ремонт отдельными местами отмостки		
	Ремонт отдельными местами поверхностей наружных стен		
	Частичный ремонт козырьков над входами и подъездами, ступеней и площадок при входе в подъезд		
	Частичный ремонт пристроенных входов в подвал		
	Текущий ремонт отдельных элементов малых архитектурных форм, расположенных на прилегающей территории (без полной замены элементов)		
Текущий ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций	Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных РЩ, счетчиков (за исключением приборов учета)	По мере необходимости	2,50
	Текущий ремонт электросети с заменой отдельных участков		
	Текущий ремонт и замена (не подлежащий ремонту) входной запорной и регулировочной арматуры (отопление ХВС, ГВС, канализация)		
	Текущий ремонт и замена (не подлежащий ремонту) запорной и регулировочной арматуры разводки по стоякам (отопление ХВС, ГВС, канализация)		
Аварийное обслуживание			
Аварийное обслуживание	Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях	При возникновении аварийных ситуаций	0,69
Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества			7,33
ВСЕГО плата за управление, содержание и ремонт общего имущества			10,61

Применении в данном перечне работ понятия - **частичный ремонт** - ремонт выполняется в объемах не превышающих 15% от площади (протяженности, объема) подлежащих ремонту конструкции (элементов)

Применении в данном перечне работ понятия - **ремонт отдельными частями (местами, участками, элементами)** - ремонт выполняется в объемах не превышающих 5% от площади (протяженности, объема) подлежащих ремонту конструкции (элементов)

Вывоз твердых бытовых отходов	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов со специализированных мест сбора с последующей утилизацией	По графикам в соответствии с требованиями нормативно-технических документов	3,26
Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов	Проведение технических осмотров	По графикам в соответствии с требованиями нормативно-технических документов	0,1862
	Выполнение аварийных работ	При возникновении аварийных ситуаций	
Техническое обслуживание и ремонт узлов учета общего имущества многоквартирного дома			
Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии	Внешний осмотр комплекта счетчика и электрических соединений		0,55
	Проверка работоспособности комплекта счетчика в различных режимах работы		
	Анализ информации и оценка работоспособности датчиков комплекта		
Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии	Контроль исправности источников питания и при необходимости их замена		0,55
	Демонтаж и последующий монтаж приборов учета для сдачи в периодическую поверку с периодичностью, указанной в инструкции предприятия-изготовителя		
Сезонный вывод и ввод в эксплуатацию обслуживаемого оборудования (при ежегодном допуске узла в эксплуатацию проводить контроль настроек вычисления количества теплоты, проверить работоспособность прибора учета тепловой энергии и теплоносителя; при выводе из эксплуатации, в конце отопительного сезона, при необходимости обесточить прибор или демонтировать составляющие комплекта)			
Ремонт узла учета тепловой энергии	При обнаружении неисправности- ремонт приборов теплового счетчика с последующей сдачей во внеочередную поверку		