

ДОГОВОР № МКД-2016/04
управления многоквартирным домом по адресу:
456574, Челябинская обл., Еткульский р-он., с. Еманжелинка, ул. Менделеева д. 44
с. Еманжелинка « 01 » сентября 2016 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещения, протокол общего собрания № _____ от « 01 » 10 2016г. (Приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Возрождение», в лице генерального директора Кандлин Ирины Георгиевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семьи собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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.

Доля в праве общей собственности на 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.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по организации предоставления собственникам и пользователям коммунальных ресурсов, обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг включающие в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества;

- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем энергоснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества к предоставлению коммунальных услуг;

- организация вывоза ТКО¹ с оборудованных контейнерных площадок на территории многоквартирных домов на полигон временного хранения ТКО;

- содержание и уход за элементами благоустройства, а также иными, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенным на земельном участке, а также уборка земельного участка от мусора по мере необходимости;

¹ Твердые коммунальные отходы

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно – технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с цел устранения неисправностей. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общ собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от _____ 2016г. № _____)

и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя и иными положениями гражданского законодательства РФ.

1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источник финансирования. Порядок принятия решения приведен в Приложении № 2.

1.5. Управляющая организация по требованию уполномоченного собственниками лица (председателя совета дома, членов совета дома) ежеквартально оформляет акт (по форме соглас Приложения № 3).

1.6. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.7. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, в пределах средств начисленных и оплаченных собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, организовывать предоставление жилищно – коммунальных услуг Собственнику, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственники самостоятельно заключают прямые договора с ресурсоснабжающими организациями.

2.3. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещения, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного

дома в существующем состоянии, отвечающим требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не допуская ухудшения существующего состояния.

2.4. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц от имени и за счет Собственников.

2.5. 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 в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

2.6. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая информация приведена в Приложении № 4 к Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных услуг, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- о планово – предупредительном ремонте инженерных сетей не менее чем за сутки до начала работ.

3.1.3. На основании письменного заявления Собственника (или его представителя) направлять своего специалиста для составления актов по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.5. Выдавать платежные документы (квитанции на оплату), копии лицевого счета, справки об отсутствии задолженности и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.6. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, предоставляя к оплате Собственнику в срок не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств, организовывать работу по взысканию задолженности по оплате предоставленных жилищно-коммунальных услуг.

3.1.7. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.1.8. Обеспечить обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета: осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета, и т.д.

3.1.9. Осуществлять аварийно – диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам Собственников или заключить договор на аварийно – диспетчерское обслуживание от имени и за счет собственников.

3.1.10. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу (председателю Совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора, а при его отсутствии разместить отчет на доске объявлений каждого подъезда дома. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

3.1.11. Проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, а также об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества путем размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома или путем распространения таких уведомлений по почтовым ящикам.

3.1.12. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещений: безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.13. Обеспечить и организовать прием собственников помещений и потребителей по вопросам касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.14. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные законодательством направлять заявителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.15. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирного дома: государственных органах и других организациях.

3.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического и технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.2. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы не предусмотренные перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (Приложение №6).

3.2.3. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии выставленными платежными документами.

3.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. В случае нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.7. Выносить предписания собственникам и пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений (предусмотренных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 №170; Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») установленные предписанием сроки.

3.2.8. Требовать от собственников помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им

жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.2.9. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.10. Выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖК, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Неисполнение обязательства подлежит переносу на следующий год. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на входных дверях каждого подъезда.

3.2.11. Производить индексацию размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в размере, не превышающем уровень официально установленной инфляции.

3.2.12. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущества с их последующим возмещением Собственниками.

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

3.2.14. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.15. Оказывать Собственникам дополнительные услуги и выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг переносится до накопления необходимой суммы за счет средств поступивших от оплаты работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, или подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.16. В случае непредставления Собственником или Нанимателями с 20 до 26 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета, но не более чем за последние 6 (шесть) месяцев.

3.2.17. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.18. Заключать договоры с третьими лицами от имени и за счет Собственников на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

- 4.1.2. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 4.1.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.
- 4.1.4. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течении первого квартала года, следующего за отчетным.
- 4.1.5. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размере платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней). Для получения данной информации Собственник должен обратиться в Управляющую организацию с письменным заявлением с предоставлением сведений подтверждающих оплату (квитанции об оплате).
- 4.1.6. Требовать от работников Управляющей организации или ее Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).
- 4.1.7. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться с письменным заявлением в Управляющую организацию.
- 4.1.8. Производить оплату подрядчику за выполнение непредвиденных работ (услуг), которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора работ только после подписания акта выполненных работ (услуг) сторонами, одной стороной в которых обязательно выступает представитель собственников.
- 4.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.
- 4.2. Собственники обязаны:**
- 4.2.1. Сформировать Совет многоквартирного дома, а также выбрать Председателя Совета многоквартирного дома.
- 4.2.2. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет-квитанция).
- 4.2.3. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
- 4.2.4. 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 тишину в помещениях многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор в специально отведенные места, не допуская сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- 4.2.6. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств; загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, чердачных помещений, подвалов).
- 4.2.7. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.
- 4.2.8. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.
- 4.2.9. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в

качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.10. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.11. 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 в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.12. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.13. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию (тел. 8-908-588-94-20), в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 8-908-588-90-05).

4.2.14. Сообщить Управляющей организации об имеющихся возражениях по предоставленному ежегодному отчету о выполнении условий настоящего Договора в течении 3-х рабочих дней после его предоставления. В случае если в указанный срок возражения не будут предоставлены, отчет считается принятым Собственником.

4.2.15. В случае необходимости обращаться в Управляющую организацию с письменным заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, с указанием срока отключения и причин отключения.

4.2.16. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета с 20 до 26 числа текущего месяца. Показания могут предоставлены любы удобным, для потребителя способом:

- по телефону 8-908-588-94-20

- через Председателя Совета МКД (члена Совета)

4.2.16. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющейся схемы учета услуг, в том числе не совершать действия, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтаж без согласования с Управляющей организацией.

4.2.17. Не осуществлять установку телевизионных антенн, и другого оборудования, приводящего к нарушению целостности шиферной кровли. В случае допущения указанных действий, ремонт участка нарушенного участка шиферной кровли, а также демонтаж такого оборудования производится силами и за счет средств собственника такого оборудования.

4.2.18. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, 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 организацией.

4.2.19. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей организации своих обязательств.

4.2.20. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

5. ЦЕНА И ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений Собственника. В стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества не включается стоимость предоставления услуг по вывозу ТКО, а

также ВДГО. Начисление за указанные услуги производится отдельной строкой в платежном документе (счет - квитанции).

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утвержденных органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.3. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей организации.

5.4. Оплата производится на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.5. Оплата пеней за несвоевременное и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ. Сумма пеней указывается в платежном документе (счет – квитанции) отдельной строкой.

5.6. Вознаграждение Управляющей организации определяется в соответствии с тарифом на содержание и текущий ремонт общего имущества в жилых многоквартирных домах.

5.7. При предоставлении жилищно - коммунальных услуг ненадлежащего качества изменение размера платы определяются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.8. Неиспользование собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные и прочие услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

5.9. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в установленном порядке, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещению путем оплаты каждым собственником (нанимателем) помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников.

5.10. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяются соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

5.11. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты в размере пятидесяти процентов от сметной стоимости либо полной оплаты работ, услуг до начала фактического выполнения работ на банковский счет или в кассу Управляющей организации.

5.12. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

6.2. Собственник несет ответственность:

6.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора.

6.2.2. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2.3. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно – коммунальные услуги.

6.2.4. За ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2.5. За последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.3. Управляющая организация несет ответственность:

6.3.1. Перед потребителям за действия своих Представителей.

6.3.2. Если Управляющая организация не исполняла ненадлежащим образом обязательства по ведению технической документации, она обязана устранить допущенные нарушения в кратчайшие сроки с момента выявления таких нарушений уполномоченными лицами.

6.3.3. По сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями.

6.3.4. За организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

6.6. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, пользователям помещений убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации, и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями многоквартирного дома.

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

7.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

7.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

7.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.

7.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников.

7.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

7.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

7.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

7.3.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

7.3.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.
7.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.
7.3.6. Своевременность и регулярность представляемых Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.
7.4. Недостатки, выявленные Собственником или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

8.2. Указанные в пункте 8.1. Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

8.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

9. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

9.4. 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 такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств 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 договора.

9.5. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования 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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом и вступает в силу с «21» 12 2016 г. и действует до «21» 12 2021 г.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение №1 – Протокол общего собрания;
- Приложение №2 – Порядок принятия решения;
- Приложение №3 – Состав общего имущества;
- Приложение №4 – Акт о состоянии общего имущества собственников;
- Приложение №5 – Информация об управляющей организации;
- Приложение №6 - Форма ежеквартального акта выполненных работ;
- Приложение №7 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Приложение №8 – Разграничение эксплуатационной ответственности;

12. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Возрождение»
Юр. адрес: 456574, Челябинская обл., Еткульский р-н, с. Еманжелинка, ул. Октябрьская, д.24
Факс-адрес: 456574, Челябинская обл., Еткульский р-н, с. Еманжелинка, ул. Октябрьская, д.24
Тел. 8-908-588-94-20 (бухгалтерия/диспетчер) Тел.(факс) 8 (351-38) 9-37-29 E-mail: sfera1957@mail.ru
ИНН 7430017312, КПП 743001001 ОГРН 1137430002874

Р/С 40702810390920001124

ОАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск

К/С 30101810400000000779

БИК 047501779

Генеральный директор/

И.Г. Кандлин

«Председатель Совета многоквартирного дома»

Ф.И.О. _____

Адрес: Челябинская обл., Еткульский р-он,
с. Еманжелинка, ул. Меняй д. 44

Паспортные данные: _____

Лоскоб, Т.А.

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

1. Форма проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводится в форме заочного голосования (далее по тексту Общее собрание).

2. Срок проведения общего собрания

Общее собрание проводится один раз в год. Дата проведения следующего (очередного) Общего собрания устанавливается предыдущим Общим собранием или проводится по инициативе любого из собственников.

Дата начала голосования и срок окончания приема решений собственников указываются в уведомлении о проведении Общего собрания. Общее собрание может быть продлено по заявлению любого из собственников помещений многоквартирного дома, но не более одного раза и на срок не более 2-ух месяцев, о чем собственники должны быть уведомлены инициатором собрания.

3. Созыв Общего собрания

Общее собрание созывается по инициативе одного или нескольких собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатор Общего собрания составляет реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатор Общего собрания обязан уведомить о проведении Общего собрания всех собственников помещений в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 дней до даты проведения голосования.

Уведомление о проведении Общего собрания оформляется в письменной форме и доводится до собственников помещений в многоквартирном доме любым из способов:

- вручается лично каждому собственнику помещения в многоквартирном доме под роспись;
- размещается на досках объявлений подъездов дома;
- раскладывается по почтовым ящикам.

4. Голосование на Общем собрании

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Для принятия собственниками решений инициатор Общего собрания тиражирует бланки решений собственников и организует предоставление их последним. Инициатор Общего собрания ведет реестр вручения уведомлений о проведении Общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме или в зависимости от способа уведомления собственников, хранит иные материалы, подтверждающие факт уведомления жителей многоквартирного дома.

Бланки решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, могут предоставляться одновременно с вручением уведомления о проведении Общего собрания.

При принятии решения по вопросу ремонта общедомового имущества, собственники помещений в многоквартирном доме на таком собрании должны утвердить обязательные пункты, указываемые в бланке для голосования:

- утверждение перечня необходимых видов работ по ремонту общедомового имущества;
- утверждение стоимости проведения ремонтных работ;
- утверждение источника и порядка финансирования работ;
- утверждение сроков проведения работ.

Собственники помещений обязаны заполнить бланк решения и передать его в срок и место по адресу, указанному в уведомлении о проведении Общего собрания.

Правом голосования на Общем собрании обладают только собственники помещений в многоквартирном доме или уполномоченные ими лица, а также собственники комнат в коммунальных квартирах. Если помещение находится в совместной собственности без определения долей у нескольких лиц, то по соглашению между ними их интересы на Общем собрании представляет один из собственников. Если помещений находится в долевой собственности у нескольких лиц и доли каждого определены, то каждый из них может участвовать на Общем собрании либо по соглашению участников долевой собственности их интересы на Общем собрании представляет один из них.

Доля собственника помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения собственника.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме равно площади помещения собственника.

Собственник помещения вправе голосовать на Общем собрании как лично, так и через своего представителя, имеющего доверенность.

Решение по вопросам, представленным на голосование на Общем собрании, может быть принято собственниками методом акцептования (утверждения) платежом.

5. Подведение итогов голосования на Общем собрании

После окончания срока передачи решений собственников помещений, подводятся итоги заочного голосования: определяется правомочность Общего собрания – наличие кворума. Проводится подсчет голосов собственников помещений по каждому вопросу, поставленному на голосование.

Любой собственник помещения имеет право принять участие в подсчете голосов и подведении итогов голосования.

Принявшими участие в Общем собрании считаются собственники помещений, решения которых получены до даты окончания их приема (в случае продления Общего собрания до даты окончания продленного собрания, указанной в уведомлении о продлении).

При голосовании на Общем собрании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующий в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержится в п.2 ст.44 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

По результатам голосования оформляется протокол.

Протокол Общего собрания составляется инициатором такого собрания в течение 10 дней с момента проведения Общего собрания.

Протокол Общего собрания обязательно подписывается инициатором общего собрания, а также любым из собственников помещений, принявшими участие в подсчете голосов.

Итоги голосования на Общем собрании и принятые им решения доводятся до сведения собственников помещений инициатором Общего собрания. Инициатор Общего собрания не позднее 10 дней с момента оформления протокола общего собрания размещает копии протокола на досках объявлений.

Протокол Общего собрания и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также иная документация Общего собрания, хранятся в Управляющей организации.

К протоколу Общего собрания прикладываются следующая документация:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.
3. Реестр вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования или иные материалы, подтверждающие уведомления жителей многоквартирного дома.
4. Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, в том числе решения собственников, признанные недействительными.
5. Доверенности представителей собственников помещений.
6. Иная документация в соответствии с повесткой Общего собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Состав общего имущества
многоквартирного дома по адресу: 456574, Челябинская обл., Еткульский р-он., с. Еманжелинка,
ул. Кемеровская, д. 44

№ п/п	Отметка о наличии	Перечень общего имущества
1	2	3
1	✓	Крыша
2	✓	Подвал
3		Несущие ограждения:
а	✓	фундамент
б	✓	помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме
4		Инженерно технические системы:
а	✓	Отопление Внутридомовые сети от внешней границы стены многоквартирного дома, транзитные стояки системы теплоснабжения дома
б	✓	Водоснабжение Внутридомовые сети от внешней границы стены многоквартирного дома, общие стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства
	✓	Общедомовые приборы учета холодного водоснабжения
в	✓	Водоотведение (канализация) Внутридомовые сети от первого дворового колодца; Точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения.
г	✓	Электроснабжение Состоящая от вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, этажных щитков и шкафов, сетей (кабелей) от внешней границы многоквартирного дома до до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии находящихся на площадке.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 30.05.2016):

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.



Генеральный директор ООО УК «Возрождение»

И.Г.Кандлин

Председатель Совета МКД

Алексей - 1 Григорьев Т.А.

АКТ

технического состояния многоквартирного дома, расположенного по адресу:

с. Еманжелинка, ул. Черная, д. 11

I. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора.

- 1) общая площадь жилых и нежилых помещений 944,10 кв.м.;
- 2) кадастровый номер дома _____;
- 3) серия _____;
- 4) год постройки 1982 _____;
- 5) год последнего комплексного ремонта _____;
- 6) годы последних выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома _____;
- 7) Степень износа по данным государственного технического износа _____;
- 8) Степень фактического износа _____;
- 9) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД 1862,00 кв.м.;
- 10) кадастровый номер земельного участка 44/04/006004/112 _____.

II. Результаты осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования.

№ п/п	Наименование элементов	Краткое описание дефекта	Требуется замена или ремонт	
			Текущий ремонт	Капитальный ремонт
1.	Подъезд			
1.1.	Отопительные приборы			
1.2.	Оконные блоки			
1.5.	Внутренняя отделка стен			
1.6.	Потолок			
1.7.	Электропроводка и электрооборудование			
1.8.	Информационный стенд/доска объявлений			
2.	Чердак			
2.1.	Система отопления (при наличии)			
2.2.	Переходные трапы (мостики)			

Подвал, техническое подполье			
3.			
3.1.	Инженерные коммуникации		
3.2.	Дверные блоки		
3.4.	Освещение		
3.5.	И др.		
4.	Фундамент		
8.	Фасад		
9.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)		
10.	Крыша		
11.		Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
11.1.	Электроснабжение		
11.2.	Холодное водоснабжение		
11.4.	Водоотведение		
11.5.	Газоснабжение		
11.6.	Отопление		
12.	Крыльцо		
13.	Вентиляция		

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Возрождение»**

Адрес: 456574, Челябинская обл., Еткульский р-н, с. Еманжелинка, ул. Октябрьская,
д.24

Тел.8-908-588-94-20

Аварийно – диспетчерская служба 8-908-588-90-05

E-mail: sfera1957@mail.ru.

Часы работы:

ПН – ПТ с 8-00 до 16-00

обед с 12-00 до 13-00

Суббота, воскресенье - выходной

Информация о многоквартирном доме: www.reformagkh.ru

Генеральный директор Ирина Георгиевна Кандлин

Акт выполненных работ и оказанных услуг
за период с _____ по _____

Адрес: _____

№	Наименование работы (услуги)	Ед. изм.	Объем выполненных работ

Подпись начальника ЖЭУ

Подпись Председателя Совета МКД

Дата получения

Подпись уполномоченного лица

Дата подписания

Подпись уполномоченного лица

**1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного
жилого дома**

Инженерные коммуникации и строительные конструкции дома	Работы, выполняемые при проведении осмотров и обходов	Периодичность работ
Система электроснабжения	Ревизия ВРУ ¹ . Ревизия поэтажных щитков.	2 раза в год. По графику
	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров) в помещениях общего пользования:	
	Лестничные площадки	4 раза в год. По графику
	Подвальные помещения (при наличии)	По мере необходимости
	Замеры сопротивления изоляционной проводки	1 раз в три года
Инженерные коммуникации	Проведение профилактических осмотров инженерного оборудования проходящего по квартирам,	1 раз в год
	Проведение технического осмотра инженерных коммуникаций, систем в чердачных и подвальных помещениях	2 раза в год
Строительные конструкции	Осмотр оголовков вентиляционных каналов, проверка наличия тяги в вентиляционных каналах с прочисткой каналов	1 раз в 3 года
Кровля	Осмотр кровель с уборкой от посторонних предметов и мусора	2 раза в год
Газ	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования.	1 раз в три года
Работы, выполняемые в течение года		
Строительные конструкции	Ремонт цоколя, отмостки, крыши, козырьков	по мере необходимости
Инженерные системы ХВС	Ревизия общедомовой запорно-регулирующей арматуры (смена прокладок и сальниковых уплотнителей, смазка и разгонка штоков задвижек)	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Инженерные сети ХВС, канализации, отопления	Ликвидация аварий	По мере необходимости, по заявкам граждан
Работы, выполняемые при подготовке к сезонной эксплуатации		
Система отопления	Гидравлические испытания общедомовой системы отопления	1 раз в год
	Ревизия запорно-регулирующей арматуры на общедомовых сетях. Консервация и расконсервация системы центрального отопления	1 раз в год
Строительные конструкции	Остекление мест общего пользования, ремонт оконных рам	1 раз в год – осенью(если возникает)

¹ Вводно – распределительное устройство

		необходимость более 1 раза в год, то производится за дополнительную оплату за счет собственников)
	Проверка исправности слуховых окон, осмотр чердачных помещений	1 раз в год
Содержание и уход за элементами озеленения, благоустройства		
Окос территории		По мере необходимости
Санитарная обрезка зеленых насаждений		По мере необходимости (при наличии)
Ремонт элементов благоустройства		1 раз в год (при наличии)

2. перечень работ, относящихся к текущему ремонту

2.1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундаментов, отмостки.

2.2. Перекрытия

Заделка швов и трещин.

2.3. Крыши

Устранение неисправностей стальных кровель(конек), асбестоцементных листов (шифер)

2.4. Оконные заполнения

Смена восстановление отдельных элементов.

2.5. Крыльца (козырьки) над входами в подъезды

Восстановление и замена отдельных участков и элементов.

2.6. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков в подъездах.

2.7. Центральное отопление

Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренни систем центрального отопления.

2.8. Водопровод и канализация

Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренни систем водопроводов и канализации.

2.9. Электроснабжение

Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренни систем электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

2.10. Вентиляция

Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

2.11. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, ограждений и оборудование спортивных, хозяйственных и детских площадок (при наличии).

3. Управление многоквартирным домом

3.1. Ведение технической документации на дом и передаваемых совместно с ним инженерных сооружений, обработка бухгалтерской и прочей документации.

3.2. Проведение хозяйственных операций в банке.

3.3. Ведение расчетов с собственниками, нанимателями и арендаторами жилых и нежилых помещений за оказываемые услуги.

3.4. Хранение документов, подтверждающих право собственности и других переданных по акту документов.

3.5. Предоставление услуг специалистов управляющей жилищной организации.

3.6. Выдача проживающим в доме гражданам расчетных документов и справок о платежах за жилищно – коммунальные услуги и другие.

3.7. Контроль за использованием жилых и нежилых помещений в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.8. Планирование деятельности по управлению жилым многоквартирным домом. Составление отчетности.

3.9. Принятие и реализация решений, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

3.10. Проведение технических осмотров здания.

3.11. Составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию строения, его инженерного оборудования и устройств.

3.12. Сбор средств на содержание и текущий ремонт дома в соответствии с требованием действующих законодательных и нормативных актов.

3.13. Организация выполнения работ технического обслуживания, текущего ремонта дома.

3.14. Обеспечение санитарного содержания придомовой территории.

3.15. Контроль за расходами на обслуживание.

3.16. расчет и внесение соответствующих платежей и налогов.

3.17. Аварийно – диспетчерское обслуживание.

3.18. Организация подготовки домов к сезонной эксплуатации.

3.19. Опубликование на официальном сайте в сети Интернет информации о деятельности управляющей компании

4. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек в подъезде	1 сут. 3 сут.
в зимнее время	
в летнее время	
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Санитарно – техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитинга ми, арматурой и приборами водопровода, канализации, центрального отопления)	Немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом- в течении времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч..
Неисправности аварийного порядка(короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений	7 сут.

Примечание.

Сроки, устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или приобретения материалов и оборудования, в которых в данный момент нет в наличии, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю.

АКТ

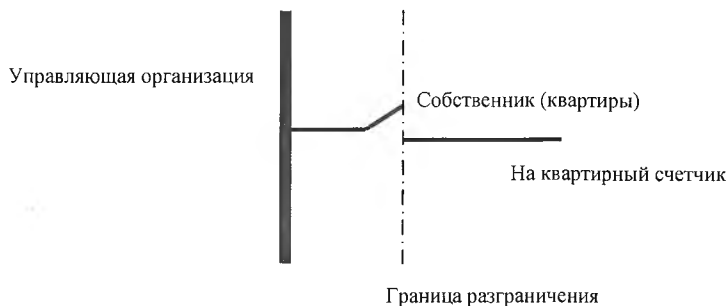
**Разграничения эксплуатационной ответственности инженерного оборудования домохозяйства между
Собственниками и Управляющей организацией**

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры является точка отвода инженерных сетей к квартире от общедомовых сетей. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

- по системе энергоснабжения:

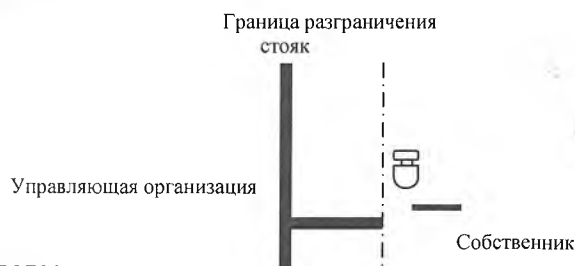
Граница балансовой и эксплуатационной ответственности проходит на выходе из автоматического выключателя на квартиру начиная с болтового соединения провода на автоматическом выключателе Стояковую разводку, автоматический выключатель и болтовое соединение обслуживает управляющая организация, сам отходящий провод и все электрооборудование квартиры, включая счетчика Собственника

Эл. проводка стояка



- по системе холодного водоснабжения:

Общие стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства обслуживает Управляющая организация. Оставшуюся часть обслуживает собственник:



- по система водоотведения:

Точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, а оставшуюся часть Собственник:



-по системе теплоснабжения

Первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения квартиры с системе теплоснабжения дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник:

Стояки Граница разграничения

