

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Челябинск

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖКХ Южного Урала», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора Расторгуевой Светланы Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____, паспорт: серии _____ № _____, выдан _____,
_____ код подразделения _____.

Доля в праве _____ свидетельство о государственной регистрации права серии _____ № _____ от « ____ » _____ г.

Именуемый (ые) в дальнейшем «**Собственник**» помещения № _____, общей площадью _____ кв.м., на ____ этаже, _____-ти этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. _____, дом № _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение комфортных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решений Собственников помещения в многоквартирном доме по адресу: ул. _____, № _____ в г. Челябинске, протокол № _____ общего собрания собственников помещений от « ____ » _____ 20 ____ г.

1.2. Условия настоящего договора определены решением собрания собственников жилого дома в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, и иными нормативными правовыми актами РФ, регулирующими жилищные отношения, и являются едиными для всех собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.3. В настоящем договоре используются следующие термины:

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме и долей в праве общей долевой собственности на общее имущество этого многоквартирного дома. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения, а также бремя содержания общего имущества многоквартирного дома пропорционально принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности, в том числе и земельного участка. Доля в праве общей долевой собственности на имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Управляющая компания – организация, уполномоченная собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, собственники, наниматели жилых помещений и члены их семей, арендаторы нежилых помещений, юридические и физические лица, использующие помещения на законных основаниях.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- б) содержание и ремонт электросетей многоквартирного дома, светильников, т.е. выполнение работ по созданию условий для подачи электроэнергии в места общего пользования;
- в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температурных режимов помещений.
- г) уборку, санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования и придомовой территории, а также дератизация и дезинфекция помещений общего пользования (проводится по заявке старшего по дому).
- е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- ж) содержание и уход за существующими элементами озеленения и благоустройства.
- з) подготовка общедомового имущества в том, числе строительных конструкции и инженерных коммуникаций к сезонной эксплуатации.

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

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

1.4. Состав общего имущества дома определяется управляющей организацией согласно технического паспорта на строение. Дополнительно по настоящему договору оказываются услуги по представлению интересов собственников по предмету настоящего договора, в том числе при заключении договоров, направленных на достижение целей настоящего договора.

1.5. Собственнику помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ в доле, которая определяется в порядке статьи 37 Жилищного кодекса РФ.

1.6. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания за плату на условиях, установленных общим собранием.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору, Собственник поручает, а Управляющая компания от своего имени, за счет средств Собственников, обязуется организовать все юридические и фактические действия, указанные в пункте 3.1. Договора, по предоставлению, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Челябинск, ул. _____, д № _____, в пределах имеющихся средств на лицевом счете дома, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

2.3. Собственники помещений дают согласие Управляющей компании 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 и услуги автодозвон), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.5. Границы ответственности в настоящем договоре определяются: По системам водоснабжения и водоотведения – Управляющая организация несет ответственность за транзитные стояки; Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы и санитарно-техническое оборудование помещения от места врезки в транзитные стояки; По системам теплоснабжения – Управляющая организация несет ответственность за транзитные стояки; Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы, включая отопительные приборы, запорную и регулирующую арматуру, от места врезки в транзитные стояки; По системам электроснабжения – Управляющая организация несет ответственность от входных зажимов низковольтных питающих кабелей в типовой либо распределительной подстанции с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления до отключающего устройства в этажном электрощите; Собственник – от отключающего устройства в этажном щитке, в том числе электросчетчик, устройства защитного отключения (автоматы) до электрической разводки внутри помещения и исправных бытовых электроприборов.

2.6. Управляющая компания принимает от Собственников общее имущество для оказания услуг и выполнения работ по его содержанию и на основании осмотра, в котором фиксируются видимые недостатки, обнаруженные при проведении осмотра. В случае если при исполнении своих обязательств по настоящему договору Управляющей компанией будут обнаружены недостатки общего имущества в многоквартирном доме, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), она обязана составить акт об их обнаружении. При этом осмотр и составление акта производится с участием уполномоченных собственниками лиц, которые уведомляется о времени и месте проведения осмотра письменно или телефонограммой. Обнаруженные видимые и/или скрытые недостатки общего имущества в многоквартирном доме устраняются в порядке, предусмотренном п. 4.9. настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Обеспечить оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с вышеуказанным Перечнем (Приложение № 1), в том числе путем заключения соответствующих договоров с третьими лицами. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.3. Организовывать начисление платы за жилищные услуги и прием платежей.

3.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом

- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;
- подготовка к планированию и организация работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактической оплаты собственниками за оказанные услуги;
- ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;
- предоставление по требованию Собственника информации о ценах на жилищно-коммунальные услуги, о стоимости работ;
- осуществлять контроль по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома и т.д. в соответствии с ч.2 п.4 Постановления Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г.

3.1.5. Вести и хранить имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора в установленный законом

срок. По требованию и за счет средств Собственников, по решению общего собрания обновлять техническую документацию (технический паспорт МКД).

3.1.6. В установленные действующим законодательством порядке и сроки, а также предусмотренные Постановлением Государственного Комитета по строительству и Жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г. "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.7. Предоставлять Собственнику Отчет о выполнении Договора управления ежегодно -1 квартал года, следующий за отчетным.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры, в установленные для этого действующим законодательством и настоящим договором сроки.

3.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора, путем размещения соответствующей информации:

- в городских средствах массовой информации в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

- или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем в течение 3 (трех) рабочих дней со дня поступления соответствующих сведений;

- или на официальном сайте управляющей организации _____ в срок не позднее, чем в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления соответствующих сведений.

3.1.11. По требованию Собственника и иных пользователей, действующих на основании доверенности от Собственника, выдавать необходимые справки установленного образца для Управления Федеральной миграционной службы и Управления Социальной защиты населения.

3.1.12. Исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, принятые общим собранием собственников помещений МКД. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложениями № 2, 3, 4 к настоящему договору.

3.1.12.1. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования устанавливаются в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.12.2. Периодичность проведения работ определяется Постановлением Государственного Комитета по строительству и Жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г. "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

3.1.12.3. Проведение дополнительных и внеочередных работ, модернизация технического оборудования возможно по решению общего собрания собственников помещений, на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, подписанного обеими Сторонами.

3.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Требовать от Собственника в установленном действующим законодательством порядке выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в том числе взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора, а так же судебных издержек, связанных с представительством в суде.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных сетей в помещениях Собственника.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям ОПУ. Проводить ежеквартальную проверку работы установленных приборов учета энергоресурсов и сохранности пломб.

3.2.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, управляющая компания вправе взыскать с Собственника пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

3.2.6. Организовывать проведение общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств статьи "содержание и ремонт".

3.2.7. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования, либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги Управляющей компании, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.8. В соответствии с решением собственников помещений многоквартирного дома сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, заключать договоры с юридическими и физическими лицами по предоставлению во временное пользование общего имущества дома, в том числе на размещение рекламных конструкций с последующим зачислением полученных денежных средств на лицевой счет многоквартирного дома.

3.2.9. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных

нарушений в установленные предписанием сроки.

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

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника, Пользователей) во всех организациях от собственников помещений. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

3.3.3. Самостоятельно за счет собственных средств нести ответственность:

- по системам холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления - за содержание и ремонт инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания одного жилого помещения, находящегося внутри жилого (нежилого) помещения от места врезки в стояки, в т.ч. за отклонения от стояков, отопительные приборы, запорно-регулирующую арматуру (за исключением стояков);
- по системам электроснабжения - от концевика кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству Собственника.

3.3.4. Обеспечить Управляющей компании условия, необходимые для выполнения им своих обязанностей по договору.

3.3.5. Если фактическое состояние общего имущества в многоквартирном доме или его отдельных элементов достигло уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, Собственники обязаны принять решение о проведении текущего или капитального ремонта. В случае неприятия подобного решения Управляющая организация не несет ответственность за вред, причиненный имуществу Собственников и третьих лиц.

3.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать (с 22-00 до 08-00 по местному времени) выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также иных действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени);
- другие требования законодательства.

3.3.7. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, регистрации по месту жительства в помещении;
- о проводимых с помещением, указанном в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.
- о Договорах купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или Пользователя.

3.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компанией для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей, технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы, душевые кабины, джакузи 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.

3.3.10. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или Пользователю услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.11. Не осуществлять переоборудование, переустройство общего имущества, внутренних инженерных сетей и перенос санитарно-технических приборов без согласования с Управляющей компанией.

3.3.12. 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.

3.3.13. Каждый Собственник обязуется заключить договоры на предоставление коммунальных услуг: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электро и теплоснабжения с оплатой общедомовых нужд, вывоз ТБО от своего имени непосредственно с соответствующей организацией. Оплату Собственником платежного документа (оферты) соответствующей ресурсоснабжающей организации считать ее акцептом на заключение договора (п.3 ст. 438 ГК РФ). Своевременно осуществлять установку и поверку индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

3.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.15. Ознакомить с условиями настоящего Договора всех дееспособных граждан совместно проживающих с Собственником в жилом помещении, либо Пользователей использующих помещение на основании соглашения с Собственником.

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

3.3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ, Челябинской области и органов городского самоуправления Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.18. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве Собственником помещения руководствоваться ЖК РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.19. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.20. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией неустановленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, Пользователя, либо в связи с нарушением Собственником, Пользователем условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.21. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.22. Пользователь, использующий помещение на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.23. В зимнее время Собственники и/или иные Пользователи жилого помещения по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов обязаны очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

3.3.24. В зимнее время Собственники и/или иные Пользователи нежилого помещения обязаны обеспечить безопасность конструкций, выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов, настилов, навесов для предупреждения повреждения конструкций при проведении работ по сбрасыванию снега, наледи, сбиванию сосулек с кровли многоквартирного дома. По мере накопления снега и наледи на козырьках, производить очистку от снега и наледи, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

3.3.25. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Производить регистрацию домашних животных в Управляющей компании.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей компанией. Услуги по приостановке подачи вышеуказанных коммунальных услуг оказываются платно в соответствии с Прайсом услуг, действующим на день обращения собственника. Оплата производится через Кредитно-банковские учреждения.

3.4.2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным нормативно-правовыми актами порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора, через избранного председателя совета дома.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

4. Порядок расчета по договору

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги, в том числе, услуги управления многоквартирным домом:

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- обслуживание лифтов и лифтового оборудования (при наличии);
- содержание мусоропровода (при наличии);
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов; (при условии отсутствия прямого договора между собственником и региональным оператором по вывозу твердых бытовых отходов);
- обслуживание и поверка общедомовых приборов учета из расчета на один ресурс;
- услуги управления

4.2. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт многоквартирного жилого дома:

4.2.1. За расчетный период принимается один календарный месяц.

4.2.2. Размер платы за содержание, капитальный и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, определяется на общем собрании Собственников помещений и не

может быть меньше тарифов, утвержденных действующими нормативными актами органов местного самоуправления города Челябинска (решения Челябинской Городской Думы), а также постановлениями ГК ЕТО Челябинской области. Собственник считается поставленным в известность об изменении размера платы путем уведомления их Управляющей компании в платежном (расчетном) документе или с момента опубликования в органах печати или в СМИ. В случае утверждения главой города новых тарифов, Исполнитель вправе в одностороннем порядке внести изменения размера оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Услуги, не предусмотренные перечнем к настоящему Договору (Приложение № 1,2), предоставляются собственникам помещений многоквартирного дома за дополнительную плату. Перечень дополнительных услуг и размер оплаты, определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и предусматривается дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

4.2.3. Размер платы по капитальному ремонту определяется на общем собрании Собственников. Платежи по капитальному ремонту производятся Собственником ежемесячно, а также являются собственностью Собственника, размещаются на расчетном счете регионального оператора. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору (при наличии специального счета). Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта.

4.2.4. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.2.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности проживающих, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета), тарифов для населения, определенных в установленном законодательством порядке. При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется нормативами потребления. При отсутствии данных о количестве проживающих и если в квартире не зарегистрировано ни одного человека все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих. Нормативная численность проживающих составляет 1 человек. Начисление оплаты в этом случае ведется с момента разрешения регистрации. Собственник имеет право составить с представителем управляющей организации акт о не проживании. Надлежащим образом оформленный акт является основанием для перерасчета за предоставленные услуги в порядке установленном для временного отсутствия потребителя.

4.2.6. При отклонениях от нормативных условий предоставления жилищных услуг осуществляется изменение размера их оплаты в установленном порядке на основании заявления Собственника, Пользователя и акта о таких отклонениях, составленном Собственником, Пользователем, представителем Управляющей компании.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома:

4.3.1. Собственник имеющий право на льготы и/или меры социальной поддержки, вносит плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом льгот и/или мер социальной поддержки. При этом Собственник или иной Пользователь должен представить Исполнителю документы, удостоверяющие в установленном порядке, подтверждающие право на льготу и/или меры социальной поддержки.

4.3.2. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых платежных документов (счет - для физических лиц, счет и (или) счет-фактура - для юридических лиц). В выставляемом счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги в текущем месяце, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора. Кроме того, с юридическими лицами ежемесячно подписывается акт об оказании услуг.

4.4. Порядок оплаты иных услуг, работ:

4.4.1. Собственник оплачивает Управляющей Компанией услуги по составлению технической документации многоквартирного дома и описи общего имущества.

4.4.2. Стоимость услуг, приходящаяся на каждого собственника помещений, определяется Управляющей Компанией от общей суммы стоимости услуг пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

4.4.3. Оплата Собственником указанных в пункте 4.4.1. настоящего Договора услуг производится им на основании выставляемых Управляющей Компанией соответствующих счетов.

4.5. При продаже квартиры Собственник оплачивает услуги за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в полном объеме на день продажи. Собственник обязуется предоставить справку от ресурсоснабжающей организации об отсутствии задолженности.

4.6. Собственник, несвоевременно и(или) не полностью внесший плату за содержание, текущий ремонт и услуги уплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного п. 4.7. Договора срока оплаты.

4.7. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за расчетным, - для физических лиц,
- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц.

С юридическими лицами ежемесячно, до 5 числа месяца, следующего за отчетным, оформляется акт приема-передачи оказанных услуг. Акт приема-передачи оказанных услуг является документом, подтверждающим факт оказания услуг.

4.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей Компанией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей Компанией.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, наличия видимых и/или скрытых недостатков (п. 2.6. настоящего Договора), 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 пользования в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в квитанции дополнительной строкой. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 15 дней со дня выставления счета.

4.10. Управляющая компания вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по согласованию с общим собранием собственников помещений.

4.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, при наличии документально подтвержденного заявления, внесение платы за отдельные виды услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного (не менее 30 дней) отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, нарушившая обязательство, обязана возместить другой Стороне причиненный этим реальный ущерб.

5.2. Управляющая организация не отвечает перед Собственниками за недостатки (скрытые и/или видимые) общего имущества в многоквартирном доме, возникшие до начала управления многоквартирным домом.

5.3. Управляющая организация не несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае неисполнения Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по внесению платы за жилое (нежилое) помещение (встречное исполнение обязательств).

5.4. В случае возникновения необходимости оказания услуг и выполнения работ, не предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 2.3 - 2.6 настоящего Договора, указанные работы оплачиваются Собственником дополнительно.

5.5. В случае неисполнения Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по решению вопросов о проведении и оплате текущего и капитального ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед третьими лицами (другими Собственниками и Пользователями, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие указанного неисполнения.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия объективных внешних факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы (землетрясение, наводнение, пожары, тайфуны, военные действия, массовые заболевания (эпидемии), национальные и отраслевые забастовки, объявление карантина, ограничение перевозок на определенных направлениях, запрет торговых операций с отдельными странами вследствие применения международных санкций) на исполнение настоящего договора, а также, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.9. 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.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

При этом Стороны должны соблюсти претензионный порядок разрешения споров. Срок для рассмотрения письменной претензии устанавливается в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента ее получения.

В случае не достижения согласия или неполучения письменного ответа о результатах рассмотрения претензии от другой Стороны в установленный настоящим пунктом срок спор разрешается в судебном порядке.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде.

6.3. Претензии (жалобы), связанные с причинением вреда вследствие ненадлежащего содержания общего имущества, могут быть предъявлены Собственником или Пользователем в течение двух недель от даты, когда собственник помещения узнал или должен был узнать о нарушении его прав, для составления акта и возможности визуализации причиненного вреда.

6.4. Контроль деятельности Управляющей компании включает в себя отчет, предоставляемый, в течение первого квартала следующего года за предыдущий календарный год.

7. Срок действия Договора, порядок его изменение и расторжение договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Договор заключен на срок - 5 лет.

7.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке предусмотренном законодательством. Предложения об изменении Договора оформляются в письменном виде и рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

7.4. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников помещений в многоквартирном доме допускается при принятии ими решения об изменении способа управления многоквартирным домом при условии письменного уведомления Управляющей организации не позднее, чем за 3 (три) месяца, а также уплаты

каждым Собственником помещений в многоквартирном доме Управляющей организации платежей за оказанные услуги.

7.5. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе также потребовать от Управляющей организации досрочного расторжения настоящего договора при обнаружении существенных недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или иных существенных отступлений от условий настоящего договора, что устанавливается двухсторонними Актами. При отказе от составления и подписания Управляющей организацией указанных Актов, возникновения спора по ним, составленных комиссией состоящей из уполномоченных представителей Собственников помещений в многоквартирном доме, Управляющей организации и Государственной жилищной инспекции. При недостижении согласия между Сторонами спор подлежит разрешению в суде.

7.6. Решение о досрочном расторжении настоящего договора принимается общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в соответствии со ст. 44-48 ЖК РФ.

7.7. Расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации в одностороннем (внесудебном) порядке допускается при окончании срока действия договора. При этом Управляющая организация за 30 дней до предполагаемой даты расторжения настоящего договора уведомляет об этом Собственников путем размещения соответствующего уведомления на входных дверях каждого подъезда многоквартирного дома, а также одного из Собственников, подписавших настоящий договор, либо в случае отсутствия Собственников, подписавших настоящий договор, любого из Собственников жилого/нежилого помещения в данном многоквартирном доме путем направления соответствующего уведомления заказным письмом.

7.8. Договор так же считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны только, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами, и которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Если какое-либо из положений настоящего договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений.

8.3. Изменение организационно-правовой формы, реорганизация юридического лица, являющегося Стороной настоящего договора, не является основанием для расторжения настоящего договора, а также изменения его условий и порядка исполнения. В этом случае все права и обязанности Сторон переходят к их правопреемникам.

8.4. По всем остальным вопросам, которые не были отражены в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.5. Приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества дома»;
- Приложение № 2 «Перечень работ, проводимых по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 3 «Периодичность работ, проводимых по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Содержание конструктивных элементов зданий»;
- Приложение № 4 «Периодичность работ, проводимых по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 5 «Акт разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения»;
- Приложение № 6 «Услуги управления».

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

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

ООО Управляющая Компания

«ЖКХ Южного Урала»

454136, г. Челябинск, ул. Проспект Победы,

Дом 293, кв. 344 т. **223-03-40**

ИНН/КПП 7447285694/744701001

р/с 40702 810 7 3813 0001060

ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ"

АО "АЛЬФА-БАНК"

г. Екатеринбург

БИК 046577964,

к/с 30101 810 1 0000 0000964

Директор

«Собственник»

С. С. Расторгуева

/_____

В состав общего имущества многоквартирного дома включается:

- общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок (при наличии регистрации права), на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;
 - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
 - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в подъездах, регулирующей и запорной арматуры в подвале, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии; и иных элементов предназначенных для подачи теплоносителя в общедомовые сети.
 - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**ООО Управляющая Компания
«ЖКХ Южного Урала»**

«Собственник»

Директор _____ С. С. Расторгуева

_____/_____

ПЕРЕЧЕНЬ¹

работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. _____, дом _____

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек.

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Проверка заземления ванн.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к сезонной эксплуатации

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Консервация, расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. Ремонт просевших отмосток.

2.6. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.

2.7. Утепление чердачных перекрытий.

2.8. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

2.9. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

2.10. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3. Прочие работы

3.1. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

3.2. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

3.3. Удаление с крыш снега и наледей.

3.4. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

3.5. Уборка и очистка придомовой территории.

3.6. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.

3.7. Удаление мусора из здания и его вывоз.

3.9. Дератизация, дезинфекция подвалов.

3.10. Посыпка территорий песком в зимнее время.

3.11. Поливка тротуаров и замощенной территории.

3.12. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

4. Работы по текущему ремонту общего имущества дома

4.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

4.2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), восстановление кирпичной кладки несущих стен.

4.3. Заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

4.4. Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

4.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

4.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки: над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

⁸Перечень носит рекомендательный характер

- 4.7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 4.8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- 4.9. Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- 4.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- 4.11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних
- 4.12. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- 4.13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и для контейнеров-мусоросборников в границах территории, закрепленных за домом.
- 5. Санитарное содержание придомовой территории:**
- 5.1. уборка в зимний период: подметание свежевыпавшего снега и в дни осадков; посыпка территории противогололедными материалами; очистка урн от мусора; уборка контейнерных площадок.
- 5.2. уборка в теплый период: подметание территории в дни без и с осадками; очистка урн от мусора; промывка урн; уборка газонов; выкашивание газонов; подметание территории в дни обильных осадков; уборка контейнерных площадок; стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев.
- 6. Санитарное содержание лестничных клеток:**
- 6.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей, влажное подметание подъездов, мытье лестничных площадок и маршей, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, влажная протирка подоконников, перил, чердачных лестниц.
7. Технические осмотры и планово-предупредительные ремонты в соответствии с утвержденными графиками и перечнями регламентных работ,
8. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
9. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом и объемами поступивших средств.

ООО Управляющая Компания
«ЖКХ Южного Урала»

«Собственник»

Директор _____ С. С. Расторгуева

_____ / _____ /

к договору № _____ от «___» _____ 20__ г.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ
работ, проводимых по содержанию общего имущества многоквартирного дома
Содержание конструктивных элементов зданий

1. КРОВЛЯ

1.2.	Удаление с крыш снега и наледей	по мере необходимости
1.3.	Очистка крыши от мусора, грязи, листьев	не менее 2 раз в год

2. ФАСАДЫ

2.1.	Укрепление флагодержателей и номерных знаков на домах	по мере необходимости
------	---	-----------------------

3. ПОДВАЛ

3.1	Соблюдение температурно-влажного режима	по мере необходимости
3.2	Регулярное проведение дератизации и дезинсекции по уничтожению грызунов и насекомых	не менее 2 раз в год (при обращении собственника)
3.3	Проведение уборки подвалов от мусора	не реже одного раза в год
3.4	Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов	по мере необходимости
3.5	Откачка грунтовых вод	по мере необходимости
3.6	Обеспечение освещения подвалов	по мере необходимости

4. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

4.1.	Уборка и очистка придомовой территории и контейнерных площадок *	ежедневно
------	--	-----------

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью договора

ООО Управляющая Компания
«ЖКХ Южного Урала»

«Собственник»

Директор _____ С. С. Расторгуева _____ / _____ /

ПЕРИОДИЧНОСТЬ
работ, проводимых по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома
1. Техническое содержание

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	<p>Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ревизия запорной арматуры общедомовой системы водоснабжения(набивка сальников, смазка вентилей и задвижек); устранение засоров общедомовых систем канализации.) - ревизия запорной арматуры общедомовой системы центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, очистка от накипи, смазка вентилей и задвижек). - Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (мелкий ремонт электропроводки, смена неисправных выключателей, розеток(кроме жилых квартир), замеры разности потенциала трубопроводов внутридомовых инженерных сетей(при необходимости), осмотр технического состояния общедомового электрооборудования) - Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи на общедомовых системах водопровода и канализации (установка хомутов, сварочные работы, уплотнение сгонов); - Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (устранение течи на общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (установка хомутов, сварочные работы, уплотнение сгонов)); - Устранение аварийных ситуаций связанных с неисправностью вводно-распределительных устройств, этажных щитов, - Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах. - Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах(по заявкам населения) 	<p align="center">2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p>
2	<p>Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне – летний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Укрепление водосточных труб, колен и воронок. - Консервация системы центрального отопления. 	<p align="center">1 раз в год</p>
3	<p>Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне – зимний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях. - Проверка состояния продухов в цоколях зданий. - Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах. - Проверка исправности слуховых окон и жалюзи. - Поставка доводчиков на входных дверях. 	<p align="center">1 раз в год</p>
4	<p>Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Прочистка общедомовой канализации (выпусков). - Проверка канализационных вытяжек. 	<p align="center">2 раз в год</p>
5	<p>Прочие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Регулировка и наладка системы центрального отопления. - Промывка и опрессовка системы центрального отопления. - Удаление с крыш снега и наледей. - Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. - Удаление мусора из здания и его вывоз. - Дератизация, дезинсекция подвалов(по заявкам населения) - Посыпка территории песком в зимнее время. - Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов. - Покос. - Аварийно – диспетчерская служба.(выполнение заявок по обслуживанию сантехнического оборудования с 17.00 до 8.00 - Оперативно – диспетчерская служба.(выполнение заявок по обслуживанию электрического оборудования с 17.00 до 8.00 - Диспетчерская служба.(прием заявок населения) - Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома. 	<p align="center">2 раз в год</p> <p align="center">1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p align="center">Регулярно</p> <p align="center">Регулярно</p> <p align="center">Регулярно</p> <p align="center">Регулярно</p>

	- Истребование задолженности с собственников помещений не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.	Регулярно
--	--	-----------

2. Уборка

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
Уборка территории в холодный период		
1.	Подметание свежеснегавшего снега толщиной до 2 см.	2 раза в сутки
2.	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной свыше 2 см.	Через 3 часа во время снегопада
3.	Очистка территорий бульдозером	По мере необходимости
4.	Подметание территории в дни без снегопада	Один раз в сутки
5.	Сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
6.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток
7.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки
8.	Очистка урн от мусора	По мере необходимости
9.	Вывоз снега с территории	По мере необходимости
Уборка территории в теплый период		
1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в сутки
2.	Подметание территории в дни с сильными осадками (более 2 см.)	1 раз в двое суток
3.	Поливка газонов и зеленых насаждений	По мере необходимости
4.	Уборка газонов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
5.	Очистка урн от мусора	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
6.	Промывка урн	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
7.	Покос травы на газонах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 месяца
Уборка подъезда		
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	3 раза в неделю
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-его этажа	2 раза в неделю
3.	Влажное подметание перед загрузочными каналами мусоропровода	3 раза в неделю
4.	Мытье пола кабины лифта	2 раза в неделю
5.	Мытье лестничных площадок и маршей (1-ый этаж)	1 раз в месяц
6.	Мытье лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа	1 раз в месяц
7.	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, шкафов электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
8.	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в месяц
9.	Мытье окон	1 раз в год

3. Текущий ремонт

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.	Проводится на основании решения общего собрания собственников МКД
2.	Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), восстановление кирпичной кладки несущих стен.	
3.	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	
4.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.	
5.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы)	
6.	Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.	
7.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления	
8.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.	
9.	Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением	

	внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).	
10.	Восстановление общедомовой системы вентиляции.	
11.	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.	

4. Содержание ВДГО (внутридомовое газовое оборудование, при наличии)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Техническое обслуживание внутренних газопроводов и газоиспользующего оборудования	По мере необходимости
2.	Аварийно-диспетчерское обеспечение	Круглосуточно

5. Обслуживание антенны

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Техническое обслуживание антенны	По мере необходимости

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью договора

**ООО Управляющая Компания
«ЖКХ Южного Урала»**

«Собственник»

Директор _____ С. С. Расторгуева _____ / _____ /

к договору № _____ от «___» _____ 20__ г.

АКТ
разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения

1. По системам водоснабжения:

Управляющая компания несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры.

Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы водоснабжения.

2. По системам водоотведения:

2.1. Управляющая компания несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры.

2.2. Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы канализации.

3. По системам теплоснабжения:

3.1. Управляющая компания несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления.

3.2. Собственник несет ответственность от места врезки в стояки центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура).

4. По системам электроснабжения:

4.1. Управляющая компания несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до конечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком Собственника.

4.2. Собственник несет ответственность от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрощите включительно, в том числе за электросчетчик.

5. Собственник несет ответственность за техническое обслуживание балконов и лоджий, в том числе за сливную воронку ливневой канализации (при наличии).

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью договора

ООО Управляющая Компания
«ЖКХ Южного Урала»

«Собственник»

Директор _____ С. С. Расторгуева

_____/_____

к договору № _____ от «_____» _____ 20__ г.

УТВЕРЖДЕНО:

Общим собранием собственников

Протокол от «_____» _____ 20__ г

Услуга управления

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).
2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.
3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:
 - разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ) в многоквартирном доме;
 - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей;
 - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома;
 - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.
4. Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:
 - организация уведомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;
 - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на общем собрании собственников помещений;
 - организация подготовки форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
 - организация мероприятий по регистрации участников собрания;
 - организация и консультирование по документальному оформлению решений, принятых общим собранием;
 - организация мероприятий по доведению до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании.
5. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
 - организация по определению способа оказания услуг и выполнения работ;
 - организация подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;
 - выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме;
 - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - заключение договоров на содержание и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);
 - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
 - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе контроля за документальным оформлением приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
6. Организация взаимодействия с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, хранения и размещения информации, связанной с управляемыми многоквартирными домами.
7. Организация контроля осуществления расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:
 - по начислению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

8. Обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- организация предоставления собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом;
- организация работы по раскрытию информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным законодательством Российской Федерации;
- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке;
- организация мероприятий по оптимизации предоставления услуг по содержанию общего имущества собственников помещений;
- сбор и мониторинг вносимых изменений в жилищное законодательство, рекомендация внесения корректировок в работу управляющей компании;
- организация мероприятий по ознакомлению собственников помещений с вносимыми изменениями в жилищное законодательство Российской Федерации.

**ООО Управляющая Компания
«ЖКХ Южного Урала»**

«Собственник»

Директор _____ С. С. Расторгуева

_____ / _____ /