

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом (МКД) _____
г. Новочебоксарска

г. Новочебоксарск

" ____ " _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» (ООО «УК ЖКХ»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора _____, действующего на основании Устава, и

ФИО гражданина, наименование юридического лица, при необходимости указать всех собственников помещения(ий) на праве долевой собственности

являющ. собственником(ами) _____ № _____
нежилого(ых) помещения(ий), квартиры, комнаты в коммунальной квартире

общей площадью _____ м² в МКД по адресу: _____
на основании _____
указать документы, подтверждающие право собственности на помещение

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления МКД (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от «__» _____ 201__ г.

1.2. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утв. Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утв. Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.3. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников.

2. Термины, используемые в Договоре

МКД - это совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к МКД, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в МКД зарегистрировано в установленном порядке.

Состав общего имущества - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых 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, 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.

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

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

Лицевой счет МКД - количество денежных средств, собранных собственниками дома по подстатье «Ремонт жилья» статьи «Содержание жилого помещения» и иных доходов, поступивших от использования общего имущества собственников МКД.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в МКД, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

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

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД;
- содержание конструктивных элементов МКД;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений МКД;
- услуги по управлению МКД.

Совет МКД – это орган, избранный из числа собственников собственниками этого же МКД для обеспечения выполнения решений общего собрания собственников помещений в МКД; осуществления контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

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

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации с момента государственной регистрации права в порядке, установленном настоящим Договором.

3.3. Стороны договорились, что 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 является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

3.4. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, начисление и раздачу платежных документов за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме в объеме собранных средств с собственников МКД по подстатье «Ремонт жилья» статьи «Содержание жилого помещения» в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по решению общего собрания собственников МКД.

Выполнять неотложные ремонтно-восстановительные работы на инженерных сетях и коммуникациях, а также элементах здания для предотвращения аварийных ситуаций с возмещением затрат собственниками без решения общего собрания собственников МКД.

4.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего 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.

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

4.1.6. Проводить технические осмотры (весенние и осенние) МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома.

4.1.7. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД определяются Приложением № 1 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг необходимо принять на общем собрании Собственников.

4.1.8. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю в рамках действующего законодательства по предоставлению коммунальных услуг.

4.1.9. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление МКД.

4.1.10. Осуществлять рассмотрение обращений Собственника МКД и принимать соответствующие меры в установленном законодательством сроки.

4.1.11. Информировать Собственника жилых и нежилых помещений об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.12. Производить сбор установленных в разделе 5 настоящего договора платежей.

4.1.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.14. Обеспечить Собственника помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в данном МКД в установленном законодательством сроки.

4.1.16. Принимать на коммерческий учет индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта.

4.1.17. Согласовывать с Собственником время доступа в принадлежащее им помещение для проведения работ внутри помещения.

4.1.18. На основании заявки Собственника направлять своих представителей для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника.

4.1.19. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

4.1.20. Раскрывать информацию в соответствии с действующим законодательством.

4.1.21. Предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

4.1.22. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем направления председателю совета МКД данного отчета и размещения на информационных стендах в каждом подъезде. Отчет также подлежит размещению в системе.

При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

4.1.23. Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации, а также через ГИС ЖКХ. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных сетей в помещении Собственника.

4.2.3. Организовывать проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета, а также целостности на них пломб в соответствии с действующим законодательством.

4.2.4. В случае несоответствия данных по показаниям счётчиков, предоставленным Собственником, проводить перерасчет размера платы предоставленных услуг.

4.2.5. Приостановить предоставление услуг по настоящему договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг.

4.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 4.3.3 - 4.3.15. настоящего договора.

4.2.7. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего договора и действующего законодательства.

4.2.8. Требовать возмещения ущерба, причинённого по вине Собственника или проживающих с ним лиц общему имуществу собственников МКД.

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

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

4.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.3.5. При обнаружении неисправностей индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу, службу Управляющей организации.

4.3.6. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и общедомового имущества (система отопления, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции) в заранее согласованное с Собственником время для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.7. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время.

4.3.8. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета; о смене собственников.

4.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим Договором, Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.10. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос и замену инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном законом порядке;
- г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- д) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- ё) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

ж) соблюдать тишину в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 07.00, не создавать повышенного шума при производстве ремонтных работ с 18.00 до 09.00.

з) не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией;

и) 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;

й) соблюдать правила пожарной безопасности;

к) соблюдать правила пользования газом в быту;

л) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты; не бросать в унитаз песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы; не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.

4.3.11. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

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

4.3.13. При проведении Собственником(ами) работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов своими силами, не складывая на контейнерной площадке.

4.3.14. Не производить без согласования с Управляющей организацией слив воды из системы отопления, холодного водоснабжения.

4.3.15. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, воды и тепла.

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

4.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. В случае необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в МКД холодной, горячей воды, электроэнергии, отопления.

4.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за помещение и коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией неустоек (штрафов, пеней).

4.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

4.4.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящим договором и Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в случае отсутствия индивидуального прибора учета.

4.4.6. В случае отсутствия индивидуального прибора учета требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, при условии представления документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия Собственника, в течение 1 месяца со дня истечения периода временного отсутствия.

4.4.7. Участвовать совместно с Управляющей организацией в осмотре общего имущества МКД.

4.3.8. Предоставлять Управляющей организации в установленные управляющей организацией сроки показания индивидуальных приборов учета.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Цена настоящего Договора определяется путем суммирования платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных потребителям в МКД коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утв. в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения, в свою очередь, определяется путем суммирования платы за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения на период с _____ по _____ составляет _____ рублей в месяц с учетом НДС с 1 кв.м общей площади помещения. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер платы за содержание и ремонт помещения может индексироваться Управляющей организацией без дополнительного согласования с Собственником ежегодно исходя из индекса роста потребительских цен на жилищные услуги по Чувашской Республике, установленного Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Чувашской Республике не чаще, чем один раз в год. Индексация не является изменением фиксированного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется.

Индексация производится управляющей организацией путем умножения размера платы за жилое помещение на величину индекса.

Начисление платы с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. Если величина индекса опубликована в январе, то управляющая организация начисляет плату с учетом индексации за расчетный период «февраль».

Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы за содержание жилого помещения на основании экономически обоснованного расчета в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы недостаточно для проведения необходимого содержания и текущего ремонта. В случае непринятия решения о повышении тарифа Управляющая организация обращается в орган местного самоуправления об установлении платы. Установленный органом местного самоуправления тариф подлежит применению Управляющей организацией без дополнительного согласования с Собственником.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным органом государственной власти Чувашской Республики и (или) органом местного самоуправления г. Новочебоксарска Чувашской Республики в порядке, установленном Федеральным законом. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, но не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утв. постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 №354 с учетом порядка перерасчетов и изменений такой платы, установленного указанными правилами.

Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации с распределением объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного

(общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании выставяемого Управляющей компанией платёжного документа (квитанция - для физических лиц, акт и счет на оплату - для юридических лиц), представленного не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.8. В случае оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т. е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации.

5.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника(ов) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится Собственником(ками) в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником(ками) не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

5.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации.

5.12. Сведения об оказанных услугах и выполненных работах по содержанию общего имущества отражаются в акте, по форме, установленной в Приложении № 3 «Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества в МКД». Работы по текущему ремонту общего имущества в МКД отражаются в акте о приемке выполненных работ по форме КС-2. Акт по содержанию общего имущества составляется один раз в год в течение 1 квартала, следующего за отчетным финансовым годом с перечнем всех проведенных работ и оказанных услуг. Акт по текущему ремонту общего имущества составляется по окончании проведения определенного вида работ. Акты по выполненным работам и оказанным услугам подписывает председатель совета дома или председатель правления ТСЖ. В случае если Акт по содержанию общего имущества и Акт по текущему ремонту не подписан в течение 30 (тридцать) дней с момента предъявления и не получен письменный мотивированный отказ от принятия результатов выполненных работ, оказанные услуги считаются принятыми надлежащим образом и подлежат оплате в полном объеме.

В случае невозможности подписания акта со стороны собственников уполномоченными лицами такой акт подписывается любым из собственников дома.

5.13. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственника по отдельному договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт МКД принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на

помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД.

6. Ответственности сторон

6.1. За неисполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего договора, Управляющая организация вправе потребовать уплаты пени в размере, установленном законодательством Российской Федерации. Размер пени указывается в квитанции, ежемесячно выставляемой Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 настоящего договора.

6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта фактического проживания и предупреждения Собственника, начинает начислять плату за коммунальные услуги из расчета установленного количества проживающих.

6.6. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняются за Собственником, с которым заключен настоящий договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности и соблюдения правил пользования газом в быту в соответствии с действующим законодательством.

6.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД Управляющая организация 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 МКД.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судах общей юрисдикции, арбитражном суде и в Третьей инстанции Чувашской Республике.

7.2. Обращения на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

7.3. Обращения могут быть предъявлены Собственником в течение пяти дней от даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении их прав. Обращения, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор может быть изменен:

- по соглашению сторон;
- по решению суда в случаях, установленных законом;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен правопреемник.

9.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация и технический паспорт, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такого любому собственнику или нотариусу на хранение.

9.4. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию).

9.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

9.6. Расторжение настоящего договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.7. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД:

- если управляющая организация не выполняет условий такого договора;
- если принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

9.8. Управляющая организация в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством.

9.9. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств: когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

9.10. В случае переплаты собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств..

10. Срок действия Договора

10.1. Договор управления является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации и действует 5 (Пять) лет с _____.
дата начала управления

10.2. Настоящий договор действует с момента заключения.

10.4. 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. Количество продлений не ограничено.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

11.1. Председатель совета МКД осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенному договору, подписывает акты выполненных работ.

11.2. Председатель совета МКД направляет в орган местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления.

11.3. Информацию о присутствии председателя совета МКД или иного уполномоченного представителя собственников помещений в МКД Управляющая организация получает от совета МКД не позднее чем за 3 (три) дня до указанного события. Она должна содержать дату, время и место встречи.

Приложение к Договору:

1. Приложение № 1 «Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме».
2. Приложение № 2 «Согласие на обработку персональных данных».
3. Приложение № 3 «Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества в МКД»

11. Подписи сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания
жилищно-коммунального хозяйства»
429950, Чувашская Республика,
г. Новочебоксарск,
ул. 10 –ой Пятилетки, д. 46 «Г», пом.71
тел./факс: (8352) 23-70-03/23-70-02
ИНН/КПП 2124030153/212401001
Отделение № 8613 Сбербанка России
г. Чебоксары БИК 049706609
к/с 30101810300000000609
р/с 40702810075040020142
ОГРН 1082124001640
Web-site: <http://www.ooo-gkh.ru>
E-mail: 277987@mail.ru

Собственник:

Директор _____

**Перечень
услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в
МКД**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
обслуживание, снятие показаний, снятие и сдача на ремонт, поверку общедомовых приборов учета тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в МКД;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в МКД;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в МКД:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД

22. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.

23. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества МКД;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

24. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества МКД;

уборка и выкашивание газонов;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;

скашивание газонов и уборка скошенной травы;

очистка газонов от случайного мусора;

вырезка сухих и отмерших ветвей растений

- сломанных ветвей и деревьев;

стрижка живой изгороди;

омолаживание живой изгороди;

формирование кустарника;

обрезка поросли деревьев;

посадка кустарников, площадью до 5 м²;

содержание в исправном состоянии оборудования детских и спортивных площадок.

25. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

26. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты.

27. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения.

Собственник

Директор Управляющей организации

Приложение № 2
к договору управления МКД №__
по _____
г. Новочебоксарска
от «___» _____ 201__ г.

СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных

Я (далее - Субъект),

_____ ,
(фамилия, имя, отчество, дата рождения)

документ, удостоверяющий личность _____ серия _____ № _____ ,
(вид основного документа, удостоверяющего личность)

выдан _____ ,
(дата, наименование выдавшего органа)

зарегистрированный (ая) по адресу: _____

<p>Являясь законным представителем несовершеннолетнего (заполняется в случае обращения законного представителя субъекта персональных данных) _____ (ФИО) на основании ст. 64 п. 1 Семейного кодекса РФ.</p> <p>Настоящим даю своё полное и безусловное согласие на обработку персональных данных моего несовершеннолетнего ребенка _____ (ФИО), зарегистрированного по адресу _____</p> <p>На основании _____ (документ подтверждающий полномочия законного представителя несовершеннолетнего)</p>
--

в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Федеральный закон) даю свое согласие обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» (429951, Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. 10 –ой Пятилетки, 46 «Г», пом .71) (далее Оператор).

Согласие дается мною в целях получения следующих услуг:

коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);

содержание и ремонт жилья,

иные услуги по решению собрания собственников МКД

Данное согласие дается на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно совершение действий, предусмотренных пунктами 3,4 части первой статьи 3 Федерального закона или сообщение моих персональных данных третьей стороне в соответствии с законодательством.

Перечень персональных данных на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; семейное положение; контактный телефон; фактический адрес проживания; документы, удостоверяющие право собственности жилого помещения; любая иная информация, относящаяся к моей личности, доступная, либо известная в любой конкретный момент времени Оператору.

Настоящее согласие дано мною бессрочно.

Я оставляю за собой право отозвать свое согласие посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен мной в адрес Оператора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен лично под расписку представителю Оператора.

Я подтверждаю, что, давая такое Согласие, я действую по собственной воле и в своем интересе.

«___» _____ 20__ г. _____ / _____ /

Приложение № 3
к договору управления МКД №__
по _____
г. Новочебоксарска
от «__» _____ 201__ г.

АКТ

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества в МКД

за _____ год

г. Новочебоксарск
_____ 201__ г.

«__»

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу

_____, именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице

являющегося собственником квартиры № __, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № __, расположенном по адресу: _____

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

Всего за период с «__» _____ г. по «__» _____ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую стоимость _____ рублей.

Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2 экземплярах, имеют одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Заказчик: _____

Исполнитель: _____