# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Салехард «25» декабря 2011 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Изумрудный город»,** ОГРН № 1088901001716, ИНН 8901021723, в лице директора **Возного Василия Ростиславовича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и собственники помещений, указанные в разделе 10 настоящего Договора, именуемые в дальнейшем **Собственники**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений

(Протокол № 2 от 25 декабря 2011 г.) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Салехард улица Броднева, дом 38, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

1.1. По настоящему договору **Собственники** поручают, а **Управляющая организация** принимает на себя обязанности по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного **дома № 38** по улице Броднева в г. Салехарде, за плату, в размере, установленном общим собранием Собственников жилых помещений, предоставлению коммунальных услуг **Собственникам** помещений, а также членам семьи собственников, иным законным пользователям помещений, посредством надлежащего содержания инженерных сетей, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома и заключения договоров с ресурсоснабжающей организацией на поставку коммунальных ресурсов от своего имени, а также осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

В случае если Собственником помещений является юридическое лицо, то такой Собственник действует в интересах пользователей помещений, под которыми признаются: наниматели жилых помещений и члены их семей, а также арендаторы нежилых помещений.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется **Управляющей организацией** от своего именив интересах **Собственников** помещений в период срока действия настоящего договора.

1.3. Перечень общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в **Приложении №1** к настоящему договору. Описание и технические характеристики данного имущества указаны в техническом паспорте на строение и исполнительной документации. Перечень технической документации на многоквартирный дом указан в **Приложении № 2** к настоящему договору.

1.4. **Управляющая организация** оказывает услуги и выполняет работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем, составом, периодичностью и стоимостью выполнения работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указанным в **Приложении № 3** к настоящему договору. Перечень, периодичность работ и услуг и их стоимость указанные в **Приложении № 3** к настоящему договору устанавливаются общим собранием Собственников, по предложению Управляющей организации, на период действия настоящего Договора и могут быть изменёны по решению общего собрания Собственников путём заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Перечень работ, стоимость, срок выполнения и порядок внесения платы за работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведение которых осуществляется Управляющей организацией, утверждается общим собранием Собственников. Перечень работ, стоимость и срок выполнения указывается в **Приложении № 3** к настоящему договору. Перечень работ, стоимость, срок выполнения и порядок внесения платы за работы по текущему ремонту может изменяться общим собранием Собственников с последующим заключением дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Управляющей организации может быть поручено проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома на основании решения общего собрания Собственников, которым должны быть определены сроки проведения капитального ремонта, необходимый объём работ, стоимость работ и материалов, порядок финансирования и оплаты капитального ремонта.

Расходы, понесённые на проведение мероприятий по подготовке необходимой документации, проведение экспертизы документации и открытого конкурса по отбору подрядной организации, осуществление контроля за исполнением работ по капитальному ремонту, **Собственники** возмещают **Управляющей организации** в полном объёме, о чём Стороны заключают отдельный договор.

1.5. **Управляющая организация** обеспечивает реализацию решения вопросов  
содержания и пользования общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством. **Управляющая организация** вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в многоквартирном доме в интересах **Собственников** от своего имени, по решению общего собрания Собственников.

1.6. **Управляющая организация** предоставляет **Собственникам** многоквартирного дома и законным пользователям помещений, путем надлежащего содержания инженерных сетей входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и заключения от своего имени договоров на предоставление коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающей организацией, следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

1.7. При исполнении настоящего договора **Стороны** обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, органов исполнительной власти Российской Федерации, Ямало-Ненецкого автономного округа, а также правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования город Салехард, в том числе:

- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491;

- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г № 25;

- Правилами предоставления коммунальных услуг;

Все указанные в настоящем пункте документы именуются в дальнейшем – **Правила.**

1.8. При наличии возможности **Управляющая организация** может оказывать **Собственникам** услуги, работы по содержанию и ремонту жилого или нежилого помещения, а также внутриквартирного или внутриофисного оборудования (платные услуги) за счет средств **Собственника**.

1.9. Условия настоящего договора определены общим собранием **Собственников**, являются одинаковыми для всех **Собственников** многоквартирного дома и обязательны для исполнения **Сторонами** настоящего договора.

**2. Обязанности Сторон.**

**2.1. Собственники обязуются:**

2.1.1. Использовать помещения в соответствии с назначением, а также с учетом ограничений использования установленных Жилищным кодексом РФ.

2.1.2. Соблюдать Правила, указанные в пункте 1.7. настоящего договора.

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности, при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать использование самодельных нагревательных приборов и предохранительных устройств, не допускать загромождения своим имуществом коридоров, технических помещений, проходов, лестничных и межквартирных площадок, запасных выходов, чердаков, не вскрывать замки люков и дверей чердачных и технических помещений, выполнять другие требования пожарной безопасности. Не допускать применение открытого огня и курения в местах общего пользования, не использовать пиротехнические средства на придомовой территории. Иметь в жилых помещениях первичные средства пожаротушения: огнетушитель порошковый ОП-2, 1 шт., и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности и перечнем, утверждённым органом местного самоуправления. При обнаружении пожара немедленно уведомить пожарную охрану, до прибытия пожарной охраны принимать меры по тушению пожара, эвакуации людей и имущества.

2.1.4. Содержать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него и не входящее в состав общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт жилого помещения и вышедшего из строя оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома. Не использовать оборудование и приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых сетей, не устанавливать приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства) и не отвечающие техническим параметрам сети водоснабжения. Не использовать теплоноситель не по прямому назначению (производить слив с системы отопления). Самовольно не подключать жилое помещение к сети электроснабжения, не снимать пломбы индивидуальных приборов учёта.

2.1.5. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. Не занимать помещения общего пользования, не выделять в натуре часть общего имущества, не устанавливать личное оборудование в местах общего пользования без согласия собственников. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, оборудования, осветительных приборов, инженерных коммуникаций или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории. Не допускать хранение на придомовой территории неисправных автомобилей и их частей. Не сооружать на придомовой территории незаконные постройки. Не ставить транспортные средства ближе 10 метров от наружной стены здания во избежание их повреждения. Не пренебрегать требованиями Управляющей организации при ограничении проезда и прохода в опасной зоне схода снега с кровли, самостоятельно не убирать ограждение опасных зон. Не устраивать дополнительных сетей электроснабжения (переносок).

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях **Управляющей организации по телефонам: 3-59-63**, **7-92-58 круглосуточно.**

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, собственников, пользователей помещений и иных лиц.

2.1.8. Извещать **Управляющую организацию** в течение **5 (пяти**) дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих лиц, а также об изменении собственника жилого помещения.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить **Управляющей организации** плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и коммунальные услуги.

2.1.10. Допускать в занимаемые жилые помещения в заранее согласованное время специалистов **Управляющей организации**, а также организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также осуществления контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время. Предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны, надзорных органов проводить проверки противопожарного и технического состояния жилых и вспомогательных помещений.

2.1.11.Обеспечить оборудование многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учёта воды, тепловой и электрической энергии, жилых помещений индивидуальными приборами учёта соответствующих коммунальных ресурсов (при наличии технической возможности их установки). Согласовать в порядке, установленном **Управляющей организацией** установку приборов учета.

2.1.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки жилого помещения, предусмотренный Жилищным кодексом РФ.

2.1.13. Принимать участие в общих собраниях **Собственников**, избрать на общем собрании **Собственников** Совет многоквартирного дома.

2.1.14. Участвовать в финансировании капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в порядке и объёме, установленном в законодательных актах РФ, ЯНАО органов местного самоуправления МО г. Салехард, решением общего собрания **Собственников**.

2.1.15. Подавать Управляющей организации показания индивидуальных приборов учёта **с 20 по 25 число каждого месяца** по телефону **3-52-38, 7-52-88.**

2.1.16. Выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц надзорных органов, органов местного самоуправления и Управляющей организации.

2.1.17. Участвовать в осуществлении контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ и разделом 6 настоящего договора.

2.1.18. При проведении **Собственниками** работ по ремонту, переустройству и перепланировке жилых помещений обеспечить вывоз строительного мусора самостоятельно или оплатить **Управляющей организации** вывоз строительного и крупногабаритного мусора сверх платы, установленной настоящим Договором.

2.1.19. Принимать меры по реализации предложений **Управляющей организации** о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирном доме.

2.1.20. В целях исполнения условий по договору управления или по договору предоставления жилищно-коммунальных услуг, в том числе для расчёта платы за жилищно-коммунальные услуги, **Собственникам** и законным пользователям жилых помещений дать письменное согласие на обработку персональных данных, как своих, так и совместно проживающих членов семьи, Управляющей организации и подрядной организации осуществляющей ведение лицевых счетов и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги. К персональным данным относиться фамилия имя отчество, адрес проживания, паспортные данные, сведения указанные в свидетельстве о государственной регистрации права или договоре найма.

2.1.21. Передать **Управляющей организации** документацию на многоквартирный дом за 30 дней до начала исполнения обязательств по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, при отсутствии части технической документации обеспечить восстановление недостающей документации.

2.1.22. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора созвать и провести очередное общее собрание собственников в многоквартирном доме для принятия решения о продлении срока действия договора управления, заключении нового договора или о прекращении договора управления, по окончании срока его действия и выборе иной управляющей организации или иного способа управления.

**2.2. Управляющая организация обязуется:**

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с 01 января 2012 года.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ и услуг указанном в **Приложении № 3** к настоящему договору.

2.2.3. Предоставлять **Собственникам** и иным законным пользователям жилых помещений коммунальные услуги надлежащего качества без перерывов, превышающих установленную продолжительность.

2.2.4. Соблюдать сроки устранения недостатков по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальным услугам в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.7 настоящего договора.

2.2.5. Соблюдать сроки по устранению аварий в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.7. настоящего договора.

2.2.6. Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, объёма коммунальных услуг.

2.2.7. Своевременно подготавливать дом, санитарно-техническое и иное оборудование, входящее в состав общего имущества, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.8. Обеспечить своевременное информирование Собственников помещений, путём размещения объявлений в МОП, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение), в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.7. настоящего договора, а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.2.9. По требованию **Собственников** участвовать во всех проверках и обследованиях дома, составлять акты по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.2.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.2.11. Представлять информацию о проделанной работе в порядке, установленном разделом 6 настоящего договора.

2.2.12. За **30** дней до прекращения действия настоящего договора и (или) поступления в адрес **Управляющей организации** уведомления о расторжении договора управления, передать техническую документацию по дому и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы организации, указанной в письменном уведомлении **Собственников** или уполномоченному **Собственниками** представителю.

2.2.13. В течение **15 (пятнадцати**) дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием возможности и условий установки индивидуальных приборов учета.

2.2.14. По требованию **Собственников** предоставлять информацию об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.2.15. Не позднее первого квартала следующего года за отчётным, разместить на сайте Управляющей организации отчёт о выполнении условий настоящего договора, расходах понесённых Управляющей организацией по содержанию и текущему ремонту общего имущества, сумме платежей и сумме задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, в соответствии с требованием Стандарта раскрытия информации.

2.2.16. Информировать **Собственников** об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги не позднее, чем за **30 (тридцать)** дней до даты предоставления расчётных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере. Информирование осуществляется путем печатания новых цен и тарифов в расчётных документах, вывешивания объявления в общедоступном месте.

2.2.17. Не реже одного раза в год направлять **Собственникам**, в письменном виде, предложения о проведении работ по текущему ремонту, о проведении мероприятий по энергосбережению.

**3. Права Сторон.**

**3.1. Собственники имеют право:**

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения **Управляющей организацией** ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда имуществу **Собственников.**

3.1.2. При причинении имуществу **Собственников** ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, залива жилого или нежилого помещения требовать от **Управляющей организации** составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных **Собственником** по вине **Управляющей организации**.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых **Управляющей организацией** услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг.

3.1.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные или коллективные приборы учета объёмов коммунальных услуг, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном **Управляющей организацией.**

3.1.6. Передать свои полномочия Председателю Совета многоквартирного дома путём составления письменно оформленной доверенности от каждого Собственника.

3.1.7. Участвовать в общих собраниях, вносить предложения относящиеся содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Участвовать в комиссиях по проверке исполнения **Сторонами** условий настоящего договора.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения **Собственником** обязательств по договору.

3.2.2. Требовать в установленном порядке возмещения ущерба нанесённого общему имуществу многоквартирного дома или Управляющей организации **Собственником** и лицами, проживающими совместно с ним или пользователями помещений в многоквартирном доме.

3.2.3. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованное с Собственниками время, работников **Управляющей организации**, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.2.4. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома для хозяйственной деятельности, связанной с выполнением работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.6. Взыскивать с **Собственников,** в судебном порядке, задолженность по жилищно-коммунальным услугам, при возникновении такой задолженности за период свыше двух месяцев.

3.2.7. Использовать персональные данные Собственников и законных пользователей жилых помещений для начисления платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги и оказании методической помощи в проведении общих собраний по заявлению Собственников.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать Собственникам и пользователям помещений подачу коммунальных услуг через один месяц после письменного предупреждения (уведомления) в следующих случаях:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителей задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей три ежемесячных размеров платы, определённых исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Собственником с Управляющей организацией, и (или) невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным сетям;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительное состояние внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции ЯНАО или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

Управляющая организация при наличии вины Собственника вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте «а)» настоящего пункта, в следующем порядке:

- Управляющая организация направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае не погашения задолженности в течении одного месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг указывается в уведомлении, которое доводится до сведения Собственника путём вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

- при непогашении задолженности в течении установленного в уведомлении срока Управляющая организация вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за трое суток) письменным извещением Собственника;

- в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении одного месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг Управляющая организация имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

3.2.9. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов.

**4. Цена договора и порядок расчетов**

**4.1. Цена договора**

4.1.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги.

Плата за помещение и коммунальные услуги для каждого Собственника включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

4.1.2. Цена договора действует с момента начала выполнения **Управляющей организацией** своих обязанностей по настоящему договору и действует до окончания срока действия настоящего договора. Цена договора может изменяться общим собранием Собственников по предложению Управляющей организации, с оформлением дополнительного соглашения к настоящему договору, которое утверждается решением общего собрания Собственников и подписывается Сторонами.

**4.2.** **Порядок определения платы за содержание и ремонт**

4.2.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, устанавливается на каждый календарный год очередным общим собранием Собственников, с учётом предложений Управляющей организации, в размере стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, позволяющей возместить затраты **Управляющей организации** по управлению многоквартирным домом и производству работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в зависимости от технического состояния общего имущества многоквартирного дома, из расчёта платы на один квадратный метр общей площади помещения в месяц. В случае не принятия очередным общим собранием предложений Управляющей организации и не установления размера платы на последующий календарный год, размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома индексируется в соответствии с уровнем инфляции в Российской Федерации.

4.2.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (в период действия настоящего Договора) может изменяться решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, о чём заключается дополнительное соглашение к настоящему договору подписанное Сторонами.

4.2.3. Цена договора не включает в себя стоимость работ по ремонту общего имущества не предусмотренных Приложением №3 к настоящему договору, необходимость в проведении которых возникли в процессе эксплуатации или вследствие выданных предписаний надзорных органов. В случае принятия внеочередным общим собранием решения о проведении работ, не предусмотренных Приложением №3 к настоящему договору, стоимость таких работ возмещается Собственниками дополнительно в порядке и размере установленном решением общего собрания Собственников, о чём заключается дополнительное соглашение к настоящему договору которое подписывается Сторонами.

Цена договора не включает в себя стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества. Необходимость и порядок проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома устанавливается решением общего собрания Собственников, о чём заключается отдельный договор.

4.2.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора сумма затрат выполненных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома за минусом начисленной суммы в период действия настоящего договора, возмещается собственниками единовременным платежом указанным в расчётном документе в графе «текущий ремонт».

4.2.5. В случае передачи Собственником жилого помещения в наем, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором, оставшаяся часть платы вноситься Собственником этого жилого помещения.

**4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры**

4.3.1. Плата за коммунальные услуги начисляется в установленном законодательством Российской Федерации порядке и включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение.

4.3.2. Объём потребляемых коммунальных услуг определяется:

- на основании индивидуальных (квартирных) приборов учета при отсутствии коллективного прибора учёта;

- на основании коллективных приборов учета (в целом на дом, на подъезд и др.);

- при отсутствии приборов учета (индивидуальных и (или) коллективных) - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- в случае не предоставления показаний индивидуальных приборов учёта в установленный настоящим Договором срок – по среднемесячному объёму, определённому по показаниям индивидуального прибора учёта за последние 6 месяцев.

4.3.3. С момента оборудования многоквартирного дома общедомовым (коллективным) прибором учёта тепловой энергии на отопление и отсутствии индивидуальных приборов учёта, размер платы за отопление ежемесячно определяется исходя из показаний общедомового (коллективного) прибора учёта соразмерно общей площади жилого помещения. За период, до момента установки коллективного прибора учёта, размер платы за отопление определяется исходя из норматива потребления.

**4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги**

4.4.1. Внесение платы за жилищно-коммунальные услуги Собственники ежемесячно осуществляют на основании расчётных документов, предоставляемых **Управляющей организацией** в адрес **Собственника**, на расчетный счет, либо в кассу **Управляющей организации.** В случае заключения **Управляющей организацией** агентского договора, **Собственники** вносят плату данному Агенту, о чём **Управляющая организация** извещает **Собственников** путём печатания уведомления в расчётном документе не позднее 30 дней до начала приёма платежей Агентом.

Плата за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома ежемесячно вносится Собственниками из расчета размера такой платы соразмерно общей площади жилого помещения. Размер платы на 1 кв. м указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

Плата за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома вноситься Собственниками, в течение срока определённого общим собранием Собственников, в размере указанном в Приложении № 3 к настоящему договору.

Порядок внесения платы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается общим собранием Собственников.

Несвоевременное предоставление **Управляющей организацией** расчётного документа **Собственникам** или его отсутствие не является основанием для невнесения платы.

4.4.2. Расчётные документы доставляются **Управляющей организацией** **Собственникам**  в почтовый ящик **до 5 числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.3. Срок внесения платежей Собственниками устанавливается **до 15 числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

Собственники помещений имеют право вносить платежи за истекший месяц частями до окончания установленного срока внесения платежей и осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих периодов.

**4.5. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги**

4.5.1. Не использование **Собственником** помещений не является основанием невнесения платы за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальные услуги. При временном отсутствии **Собственника** жилого помещения и (или) членов его семьи внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 . Порядок изменения платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, указан в **Приложении № 4** к настоящему договору, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5.3. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ **Управляющая организация**  обязана произвести перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. В случае некачественного выполнения работ **Собственники** вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**5. Ответственность сторон**

**5.1. Ответственность Управляющей организации:**

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, **Управляющая организация** несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. **Управляющая организация** освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины **Собственников,** в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей по настоящему договору, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. В случае не выполнения или выполнения работ и услуг ненадлежащего качества по содержанию и текущему ремонту **Управляющая организация** обязана устранить недостатки или произвести уменьшение платы соразмерно стоимости соответствующих работ и услуг.

**5.2. Ответственность Собственников:**

5.2.1. **Управляющая организация** вправе взыскать с **Собственников** ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения **Собственниками** обязанностей по своевременному проведению текущего ремонта жилых помещений и инженерных сетей, не относящихся к общему имуществу, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несёт перед **Управляющей организацией** и третьими лицами, имуществу которых причинен вред, ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается из расчета на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, **Управляющая организация** вправе взыскать с **Собственников** жилых помещений плату, неполученную по настоящему договору за шесть последних месяцев с момента установления фактического количества проживающих, и производить дальнейшие начисления на количество фактически проживающих лиц.

5.2.4. Собственники помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц **Управляющей организации** и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность за ущерб, причинённый вследствие подобных действий **Управляющей организацией** или третьим лицам.

5.2.5. В случае самовольного подключения жилого помещения к сетям электроснабжения многоквартирного дома, Собственники обязаны возместить убытки, причинённые незаконным подключением к сетям электроснабжения.

5.2.6. За несвоевременное внесение платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги в срок указанный в п. 4.3.3. **Собственник** уплачивает **Управляющей организации** пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ установленной на момент оплаты, от невыплаченной суммы, начисляемую со следующего дня после установленного срока оплаты.

**5.3. Условия освобождения от ответственности**

5.3.1. **Стороны** не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

в) если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.3.3. В случае причинения ущерба транспортным средствам, имуществу одной из **Сторон** вследствие грубого нарушения условий настоящего Договора.

5.3.4. **Управляющая организация** освобождается от ответственности за неисполнение работ, не вошедших в перечень **Приложения № 3** к настоящему договору, в случае если **Управляющая организация** предложила **Собственникам** провести работы необходимые для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в технически исправном состоянии, но общим собранием не принято решение о проведении и порядке финансирования таких работ.

**6. Порядок осуществления контроля**

6.1. Проверки исполнения **Управляющей организацией** обязательств по настоящему договору проводятся **Собственниками**, о чем письменно уведомляется **Управляющая организация** не позднее **3 дней** до начала проверки.

6.2. По результатам проверки оформляются соответствующие акты, в которых указываются нарушения, допущенные **Управляющей организацией**, указания и сроки по их устранению.

После устранения указанных в акте нарушений **Управляющая организация** предоставляет полномочному представителю **Собственников** отчет об их устранении.

6.3. По письменному заявлению **Собственников** (уполномоченного представителя **Собственника),** **Управляющая организация** обязана предоставлять **Собственникам** (уполномоченным представителям **Собственников)** отчеты:

- по исполнению указаний **Собственников,** оформленныхна основании актов и иных документов в ходе контроля исполнения **Управляющей организацией** обязательств по настоящему договору**;**

**-** по жалобам и заявлениям **Собственников**.

6.4. **Собственники** имеют право запрашивать иную информацию о ходе выполнения обязательств по настоящему договору, а **Управляющая организация** обязана предоставлять запрашиваемую информацию в течении 30 дней с момента получения заявления.

**7. Порядок разрешения споров**

7.1.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении **Сторонами** условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между **Сторонами** по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия **Сторон** не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Форс-мажор**

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

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

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

**9. Прочие условия**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Собственниками, имеющими более 50 % голосов от общего числа голосов Собственников помещений, в многоквартирном доме и действует с 01 января 2012 г. по 31 декабря 2012 г.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами в порядке определённом настоящим Договором.

9.3. Настоящий Договор составлен одним документом в 1 (одном) экземпляре.

9.4. В случае прекращения у **Собственника** права собственности на помещение в доме, данный договор считается расторгнутым с этим **Собственником**, **Управляющая организация** заключает в соответствии с Жилищным кодексом РФ договор управлениями с новым **Собственником** на оставшийся срок действия договора.

9.5. **Собственники** помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего договора, незамедлительно известив Управляющую организацию о принятом решении.

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

9.7. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9.8. К настоящему договору прилагаются следующие Приложения:

Приложение № 1 – «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 2 – «Перечень технической документации на многоквартирный дом»

Приложение № 3 – «Перечень работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 4 – «Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

**10. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Управляющая организация:** |
|  | ООО «Изумрудный город» |
|  | Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  (подпись) (фамилия, инициалы) |
|  | М.П. Управляющей организации  Юридический адрес**:** 629008, Тюменская область, ЯНАО, г. Салехард, ул. Губкина, 1, 2-й офисный подъезд.  Фактический адрес: 629003, ЯНАО, Тюменская область, г. Салехард, ул. К. Маркса, 11.  Тел./ факс (34922),3-91-61 , 3-85-65  E-mail: uo.izumrud@ gmail.com  Банковские реквизиты: ИНН 8901021723, КПП 890101001  р/c 40702810267450000242 в Салехардском отделении Западно-Сибирского Сберегательного Банка, г. Тюмень,  к/ с 30101810800000000651, БИК 047102651 |

**Собственники:**

Приложение № 1 к

договору управления

**Cостав**

**и состояние общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование элемента общего имущества** | | **Параметры** | | **Характеристика** |
| **I. Помещения общего пользования** | | | | |
| Помещения общего пользования | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м  Материал пола - ---------- | | Количество помещений требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.  в том числе:  пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв. м) | |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв. м  Материал пола – \_\_\_\_\_\_\_\_ | | Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.  в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв. м) | |
| Лестницы | Количество лестничных маршей – \_\_\_\_\_ шт.  Материал лестничных маршей – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Материал ограждения - \_\_\_\_  Материал балясин – \_\_\_\_  Площадь – \_\_\_\_ кв. м | | Количество лестниц, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.  В том числе:  лестничных маршей - \_\_\_\_\_ шт.  ограждений - \_\_\_\_\_шт.  балясин – шт. | |
| Коридоры | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв. м  Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Количество коридоров, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.  в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта – \_\_\_\_кв. м) | |
| Чердаки | Количество – \_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_кв. м | | Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)  Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений) | |
| **II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома** | | | | |
| Фундаменты | | Вид фундамента - \_\_\_\_\_\_\_\_  Количество продухов - \_\_\_шт. | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Количество продухов требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт. |
| Стены и перегородки внутри подъездов помещений общего пользования | | Количество подъездов – шт.  Площадь стен в подъездах \_\_\_\_\_кв. м  Материал отделки: стен \_\_\_\_.  Площадь потолков \_\_\_\_кв. м  Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Количество подъездов нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_ шт.  Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв. м  Площадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв. м |
| Наружные стены и перегородки | | Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м  Длина межпанельных швов - \_\_\_\_ м. | | Состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Площадь стен требующих утепления - \_\_\_\_ кв. м  Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_\_ м. |
| Перекрытия | | Количество этажей - \_\_\_\_\_  Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м. | | Площадь перекрытия, требующая ремонта - \_\_\_\_ кв. м (указать вид работ).  Площадь перекрытий требующих утепления - \_\_\_\_\_кв. м |
| Крыши | | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Вид кровли - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).  Материал кровли - \_\_\_\_\_\_\_.  Площадь кровли – \_\_\_\_ кв. м | | Характеристика состояния - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадь крыши требующей капитального ремонта - \_\_\_\_\_ кв. м  площадь крыши требующей текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м |
| Двери | | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования \_\_\_\_\_шт.  из них:  деревянных - \_\_\_\_\_шт.  металлических \_\_\_\_\_шт. | | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт.  из них  деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт.  металлических \_\_\_\_\_ шт. |
| Окна | | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - \_\_\_\_\_шт.  из них деревянных - \_\_\_\_\_шт. | | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_ шт.  из них  деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт. |
| **III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование** | | | | |
| Вентиляция | | Количество вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_шт.  Материал вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Протяженность вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_ м  Количество вентиляционных коробов - \_\_\_\_\_\_\_\_шт. | | Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт. |
| Электрические водно-распределительные устройства | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Светильники | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | | Количество светильников требующих замены - \_\_\_\_ шт..  Количество светильников требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт. |
| Сети электроснабжения | | Длина – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м. | | Длина сетей, требующая замены - \_\_\_\_м |
| Сети теплоснабжения | | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ м. | | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ м.  Протяженность труб требующих ремонта - \_\_\_\_м. |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | | Количество:  задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.  вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.  Кранов - \_\_\_\_\_\_ шт. | | Требует замены или ремонта:  задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.  вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.  Кранов - \_\_\_\_\_\_ шт. |
| Радиаторы | | Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт. | | Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт. |
| Полотенцесушители | | Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт. | | Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_шт. |
| Системы очистки воды | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.  Марка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Насосы | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.  Марка насоса:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Трубопроводы холодной воды | | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  Протяженность труб требующих окраски - \_\_\_\_м. |
| Трубопроводы горячей воды | | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  Протяженность труб требующих окраски - \_\_\_\_м. |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | | Количество:  задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;  вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.  Кранов - \_\_\_\_\_\_шт. | | Требует замены или ремонта:  задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;  вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.  кранов - \_\_\_\_\_\_шт. |
| Коллективные приборы учета | | Перечень установленных приборов учета, марка и номер:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | | Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| Трубопроводы канализации | | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | | Количество - \_\_\_\_\_\_шт. | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Иное оборудование | | Указать наименование | | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 2 к

договору управления

**Перечень**

**технической документации на многоквартирный дом**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Наименование документа | Количество листов | Примечания |
| **I. Техническая документация на многоквартирный дом** | | | |
|  | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) |  |  |
|  | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме |  |  |
|  | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме |  |  |
|  | Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г. | отсутствует |  |
| **II. Иные документы** | | | |
|  | Кадастровая карта (план) земельного участка | отсутствует |  |
|  | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП | отсутствует |  |
|  | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома |  |  |
|  | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома |  |  |
|  | Акты освидетельствования скрытых работ |  |  |
|  | Протокол измерения шума и вибрации | отсутствует |  |
|  | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | 3 листов | Энергоснабжения, водоснабжения и водоотведения, отопления |
|  | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями |  | Энергоснабжения, водоснабжения и водоотведения, отопления |
|  | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета |  |  |
|  | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование |  |  |
|  | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию |  |  |
|  | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг |  | за год, предшествующий передаче документации |
|  | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | 96 листов |  |
|  | Иные документы:  договоры  списки  прочее |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
| Приложение № 3 к договору управления |  |  |  |  |
| многоквартирным домом ул. Броднева, 38 | **общая площадь помещений в многоквартирном доме** | | | **881,60** |
| № п/п | Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома | Периодичность предлагаемая ООО "Изумрудный город" | Размер платы за 1 кв.м общей площади помещения в месяц | Размер платы в год |
| **I. Уборка земельного участка, в границах определённых общим собранием.** | | | **7,84** | **82940,93** |
| 1.1. | Подметание, уборка снега на входных ступенях 2 м от входа (работа дворника) | 6 раз в неделю | 2,43 | 25707,46 |
| 1.2. | Уборка мусора 2 м по периметру дома Покос травы | 2 раза в месяц 1 раз в год | 0,87 | 9203,90 |
| 1.3. | Уборка мусора на контейнерных площадках | 2 раза в месяц | 0,54 | 5712,77 |
| 1.4. | Механизированная уборка снега, вывоз и утилизация снега. | 4 машиночаса в месяц январь-май ноябрь-декабрь | 4,00 | 42316,80 |
| **II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** | | | **4,13** | **43692,10** |
| 2.1. | Вывоз твердых бытовых отходов | 6 раз в неделю | 3,60 | 38085,12 |
| 2.2. | Вывоз крупногабаритного мусора | 2 раза в месяц | 0,53 | 5606,98 |
| **IV. Техническое обслуживание конструктивов здания инженерных систем и оборудования** | | | **4,66** | **49299,07** |
| **4.1.** | **Техническое обслуживание инженерных систем** |  | **1,38** | **14599,30** |
| 4.1.1. | Проведение осмотра состояния инженерных систем и оборудования | 2 раза год (плановый) | 0,25 | 2644,80 |
| 4.1.2. | Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электроснабжения. | По итогам осмотров | 0,33 | 3491,14 |
| 4.1.3. | Осмотр коллективных приборов учёта | 1 раз в месяц | 0,30 | 3173,76 |
| 4.1.4. | Подготовка инженерных систем к эксплуатации в осенне-зимний период. | 1 раз в год | 0,50 | 5289,60 |
| **4.2.** | **Техническое обслуживание конструктивных элементов здания** |  | **3,28** | **34699,78** |
| 4.2.1. | Проведение осмотров конструктивных элементов здания | 2 раза год (плановый) | 0,92 | 9732,86 |
| 4.2.2. | Подготовка конструктивов здания к эксплуатации в осенне-зимний период, уборка чердачного и цокольного помещения | 1 раз в год | 2,36 | 24966,91 |
| **V. Аварийное обслуживание инженерных систем и оборудования** | | | **7,00** | **74054,40** |
| 5.1. | Устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения. | приступить к устранению в течение 40 минут после получения заявки диспетчером. | 7,00 | 74054,40 |
|  | **VI.Управление многоквартирным домом** | | **5,94** | **62840,45** |
| 6.1. | Договорная работа на оказание жилищно- коммунальных услуг. | в рабочие дни | 0,46 | 4866,43 |
| 6.2. | Расчет платежей, предоставление расчетных квитанций абонентам. | в рабочие дни | 1,80 | 19042,56 |
| 6.3. | Сбор платежей ,расчет с поставщиками жилищно-коммунальных услуг. | в рабочие дни | 0,35 | 3702,72 |
| 6.4. | Подготовка и направление предложений по содержанию и ремонту общего имущества. Подготовка документов во исполнение 261-ФЗ | в рабочие дни | 0,70 | 7405,44 |
| 6.5. | Прием и обработка данных индивидуалных приборов учета, снятие показаний коллективных приборов учёта | индивидуальные с 20 по 25 число месяца общедомовые с 25 по 30 число месяца | 1,07 | 11319,74 |
| 6.6. | Ведение учета предоставленных услуг, предоставление отчетности в органы местного самоуправления и собственникам. | в рабочие дни | 0,66 | 6982,27 |
| 6.8. | Работа по заявлениям , жалобам и претензиям граждан | в рабочие дни | 0,26 | 2750,59 |
| 6.9. | Работа по предписаниям надзорных органов, участие в проверках | в рабочие дни | 0,24 | 2539,01 |
| 6.10. | Хранение технической документации на многоквартирный дом. | постоянно | 0,19 | 2010,05 |
| 6.11. | Размещение объявлений, доведение информации по предоставлямым услугам в соответствии с действующим законодательством. | по мере необходимости | 0,21 | 2221,63 |
|  |  | **ИТОГО:** | **29,57** | **312 826,94** |
| **№ п/п** | **Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома** | **Дата их начала и завершения** | **Размер платы за 1 кв.м общей площади помещения в месяц** | **Стоимость работ** |
| **1.** | **Текущий ремонт конструктивных  элементов здания** |  | **9,36** | **99 021,31** |
| *1.1.* | *Частичный ремонт элементов кровли; входных крылец; заполнений (окна,двери), полов и стен в МОП* | *в течении срока действия договора* | *2,72* | *28 775,42* |
| *1.2.* | *Косметический ремонт в МОП* | *в течении 2012 года* | *6,17* | *65 273,66* |
| *1.3.* | *Ремонт цокольного перекрытия* | *в течении 2012 года* | *0,47* | *4 972,22* |
| **3.** | **Текущий ремонт инженерных сетей** | **в течении срока действия договора** | **0,95** | **10 000,00** |
| *3.1.* | *Частичная замена труб ХВС, теплоснабжения,  водоотведения, а также замена кранов, вентилей задвижек.* | *в течении срока действия договора* | *0,95* | *10 000,00* |
| **4.** | **Текущий ремонт электрических сетей** | **в течении срока действия договора** | **0,47** | **5 000,00** |
| **5.** | **Непредвиденные работы по  текущему ремонту** | **в течении срока действия договора** | **0,48** | **5 078,02** |
|  | **ИТОГО по текущему ремонту ОИД:** | | **11,25** | **119 016,00** |
|  | **Всего** | | **40,82** | **431 842,94** |

Приложение № 4

к договору управления

**Порядок**

**изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность[[1]](#footnote-2)\***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Требования к качеству коммунальных услуг** | **Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества** | **Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества** |
| **1. Холодное водоснабжение** | | |
| 1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:  а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца;  б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам:  нарушение качества не допускается | отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:  а) в многоквартирных домах и жилых домах:  - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см);  - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);  б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:  а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;  б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| **2. Водоотведение** | | |
| 2.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения:  а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца  б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| **3. Электроснабжение** | | |
| 3.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1  а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;  б) 24 часа - при наличии одного источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 3.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | не допускается | за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |

**Примечания:**

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения и электроснабжения), а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 3.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

1. \* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ. [↑](#footnote-ref-2)