

ДОГОВОР № 19/
об управлении многоквартирным домом

г. Таганрог

«01» июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Континент» (далее - "Управляющая организация"), в лице директора Привалова Максима Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Кликушина Анна Александровна
являющийся(ая)ся собственником жилого помещения № 7 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Мишуринское Лесничество д. 19 (далее - "Многokвартирный дом"), на основании б/т-Р/У № 046138 Свидетельство о государственной регистрации права
(серия, номер документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение)
выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 30.12.2012
(им и когда выдан)

(далее - Стороны), руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012г. № 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010г. № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №02 от «19» июня 2016 года).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденными Постановлением Правительства №354), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации №491 от .08.2006г., а также Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г., Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003г., Постановлениями Правительства РФ №731 от 23.09.2010г. и № 416 от 15.05.2013г., а также иными нормативно-правовыми актами и данным Договором.

1.4. Данный Договор является договором возмездного оказания работ/услуг.

2. Цель и предмет договора

2.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и обслуживание, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и Приложением № 2 к нему, в течение согласованного срока и за плату, размер которой утверждается решением общего собрания собственников помещений дома (расшифровка платы по статьям в Приложении №3 и детальной расшифровкой платы по видам работ, указанной в Приложении №2), обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, создавать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и работы Совета дома в Многоквартирном доме, осуществлять по согласованию с Советом мкд и Председателем Совета мкд иную, направленную на достижение целей управления

многоквартирным домом, деятельность.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, обслуживание и ремонт общего имущества, оказывать услуги и выполнять работы в Многоквартирном доме в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. и обязанностями, указанными в пункте 2.3 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил даже, если на лицевом счете дома будет недостаточно средств.

3.1.2. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, с дефектами или выполнения их с нарушением установленных сроков (далее - недостатки) Управляющая организация обязана за свой счет незамедлительно устранить все выявленные недостатки и осуществить перерасчет собственнику платы за содержание и ремонт в соответствии формулой, предусмотренной Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения..., утвержденных Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г.. Работы по устранению недостатков оплате собственниками не подлежат. Оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества или с дефектами считается выявленным с момента поступления заявки в Управляющую организацию. Сроки считаются нарушенными сразу же при превышении установленного Договором или законодательством срока.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ. Управляющая организация обязана приступить к предоставлению коммунальных услуг с момента заключения данного Договора.

3.1.4. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие техническое состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров, передавать на хранение все оригиналы документов дома (или вторые экземпляры с оригинальными подписями и печатями) Председателю Совета мкд в течение 2-х суток с момента внесения в них изменений или получения от третьих лиц. Во время нахождения документов в Управляющей компании, по требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов и предоставлять их копии. Все оригиналы документов Многоквартирного дома хранятся у Председателя Совета мкд.

3.1.5. Принимать от Собственника или нанимателя помещения плату за содержание и ремонт жилого помещения по Договору, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги (если иное не будет предусмотрено решением общего собрания собственников мкд). Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется по отдельному договору. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, сбору, расщеплению, перечислению платежей по Договору иным организациям при условии, что это повлечет уменьшение платы по данной услуге. В этом случае управляющая организация обязана заключить с этими организациями дополнительное соглашение предусматривающее право Председателя Совета дома получать информацию по расчетам и начислениям жителей дома (без предоставления персональных данных — ФИО), доходах и расходах управляющей организации, отражающихся на лицевом счете дома.

3.1.6. Осуществлять, при необходимости, взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание (включающее прием заявок и устранение сантехнических, электрических и др. аварий, замену ламп, автоматов, переключателей, ремонт датчиков, светильников и др. электрооборудования), а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.8. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному многоквартирному дому (включая выполненные работы и услуги). Остаток средств по лицевому счету дома является разницей между начисленной суммой платы по договору всем собственникам за отчетный период и суммой выполненных работ/оказанных услуг по Договору, подтвержденных актами выполненных работ и подписанных председателем Совета мкд.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и Председателя Совета мкд, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 дней со дня

получения заявления (а посланные по электронной почте — не позднее 2-х рабочих дней) информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации - незамедлительно.

3.1.10. Информировать в письменной форме нанимателей, Собственников помещений в Многоквартирном доме и Председателя Совета МКД об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере. При невыполнении Управляющей организацией этой обязанности Собственник вправе требовать перерасчета платы по статье "Управление мкд" как за некачественно оказанную услугу. Управляющая организация имеет право изменить размер платы за жилое помещение в случае принятия соответствующего решения общего собрания собственников или в случаях, предусмотренных данным Договором. Собственник имеет право не оплачивать выставленную ему Управляющей организацией квитанцию в ином размере до устранения выявленных недостатков.

3.1.11. Выдавать Собственникам правильно рассчитанные и не содержащие ошибок платежные документы не позднее 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае наличия в платежном документе ошибок Собственник вправе не оплачивать ее до устранения Управляющей организацией выявленных недостатков. За этот период пени, штрафы, неустойки и другие санкции не начисляются, неоплаченный платеж задолженностью не является.

3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах, размещения объявлений в местах общего пользования (информационных досках у входа в подъезд) Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации. А Председателя Совета мкд — обеспечить контактными телефонами руководящего состава Управляющей организации (директора, его заместителей, гл.инженера, бухгалтера и др.) и обеспечить постоянную с ними связь.

3.1.13. Бесплатно выдавать по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, справки установленного образца, копии лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы, заверять доверенности жителям дома.

3.1.14. Предоставлять в соответствии с ЖК РФ и по форме согласно Приложения №6, ежегодно в течение первого квартала Собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении условий Договора за предыдущий год, а по заявлению Председателя Совета мкд — в любое время за указанный им период в полном объеме с приложением копий подтверждающих расходы документов. При расторжении или не продлении Договора Управляющая организация обязана в 30-ти дневный срок с момента получения решения общего собрания об указанных принятых решениях провести сверку с Советом мкд (в лице Председателя Совета мкд) по лицевому счету дома и предоставить собственникам окончательный отчет по исполнению Договора и об остатках лицевого счета дома (неиспользованных начисленных денежных средств собственников, на которые Управляющая организация не выполнила работы/услуги по Договору). При положительном сальдо лицевого счета (т. е. работ/услуг выполнено меньше, чем начислено собственникам средств по Договору за отчетный период) Управляющая организация обязана в соответствии с решением общего собрания собственников перечислить денежные средства в размере образовавшегося остатка по лицевому счету дома вновь избранной управляющей организации для зачисления на лицевой счет дома или распределить оставшуюся сумму между собственниками соразмерно их платежам по Договору, отразив это в последней квитанции. В случае, если стоимость выполненных управляющей организацией работ превысит начисления денежных средств за отчетный период при условии, что стоимость и объемы выполненных работ были предварительно согласованы с Советом мкд (в лице Председателя Совета мкд), собственники многоквартирного дома обязаны уплатить управляющей организации разницу суммы оказанных услуг и начисленных денежных средств либо эти денежные средства зачисляются в счет будущих платежей по Договору. В целях предоставления отчета и взаиморасчетов с собственниками по Договору остаток лицевого счета дома считается по формуле: сумма начисленных средств за отчетный период всем собственникам помещений в мкд — расходы, произведенные управляющей организацией по выполнению работ/услуг по Договору в этот отчетный период, подтвержденные Советом мкд (в лице Председателя Совета мкд).

3.1.15. Списывать с лицевого счета дома денежные средства за выполненные работы/услуги только после согласования их стоимости с Советом мкд (в лице Председателя Совета мкд), принятия без замечаний и осуществления реальных расходов на выполнение указанных работ/услуг (закупка материалов, оплата работы/услуги непосредственным ее исполнителям и др., что должно быть подтверждено платежными документами — платежными поручениями, чеками, росписями в ведомости

и др.). Работы/услуги выполняемые Управляющей организацией считаются принятыми после подписания акта приема Председателем Совета мкд.

3.1.16. Не менее чем за три дня до начала проведения работ, исключая аварийные ситуации, внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение и направить ему и Председателю Совета мкд письменное или устное уведомление о проведении работ внутри помещения. При проведении работ/оказании услуг на общем имуществе Собственников не менее чем за три дня до начала проведения работ/оказании услуг письменно согласовать их проведение, стоимость и подрядчика (непосредственного исполнителя) с Председателем Совета мкд. Управляющая организация обязана заключить договор на выполнение работ/услуг с подрядчиком, предложенным или выбранным Председателем Совета мкд.

3.1.17. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Управляющая организация производит перерасчет потребителю даже в том случае, если согласно решения общего собрания собственников платежи за коммунальные услуги осуществляются напрямую ресурсоснабжающей организации, а не управляющей организации.

3.1.18. На основании заявки Собственника или Председателя Совета мкд направлять не позднее 2-х часов с момента приема заявки своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника, а также некачественного оказания работ/услуг (в том числе по статье "содержание" и "текущий ремонт", а также коммунальных услуг) или нарушения сроков их выполнения. При неявке в течение 2-х часов представителя Управляющей организации Председатель Совета мкд, Собственник совместно с двумя другими жителями дома имеет право составить соответствующий акт и направить его в Управляющую организацию с требованием перерасчета платы.

3.1.19. Заключить с момента подписания данного Договора с ресурсоснабжающими организациями договоры для предоставления коммунальных услуг потребителям в Многоквартирном доме.

3.1.20. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом Собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае принятия Собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации зачисляются на лицевой счет дома и расходуются на выполнение работ по ремонту общего имущества (в том числе по благоустройству территории) Многоквартирного дома в соответствии с предложениями Совета мкд.

3.1.21. Обеспечивать состояние общего имущества (в т.ч. сетей) в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества. Управляющая организация несет ответственность за качественное предоставление коммунальной услуги по отоплению, холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

3.1.22. Выполнять работы и услуги по благоустройству территории и дома, комфорта и безопасности проживания жителей, обеспечивать условия для повышения квалификации председателя Совета дома (оплачивать обучение, компенсировать расходы на проезд к месту обучения);

3.1.23. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов;

3.1.24. По обращению Председателя Совета мкд представлять интересы собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.25. Передать находящуюся в Управляющей организации техническую документацию (техпаспорт дома, базы данных и др.) и иные связанные с управлением домом документы (гарантийные обязательства, договоры, акты, сметы, проекты и др.) за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации либо товариществу собственников жилья/товариществу собственников недвижимости или одному из собственников в доме, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом;

3.1.26. С участием Председателя Совета мкд и, по желанию, других членов Совета мкд, либо специалистов, составить акт технического состояния дома, элементов благоустройства и озеленения на

товом земельном участке, перечень имеющейся документации дома на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным Многоквартирным домом

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Привлекать к исполнению Договора третьих лиц по согласованию с Советом мкд (в лице Председателя Совета мкд).

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.3. Готовить предложения по установлению размера платы за жилое помещение (платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме) и предоставлять их Совету мкд для рассмотрения вопроса о вынесении его утверждения на общее собрание Собственников помещений, предлагать собранию согласованный с Советом мкд (в лице Председателя Совета мкд) перечень работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику или уполномоченному лицу-собственнику, подписавшему данный Договор, дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания

3.2.4. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений предоставленных Собственником, производить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих (применяется при начислениях, в расчетах которых используется количество проживающих в жилом помещении граждан).

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение (управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме) и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества Собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке. При выполнении работ по ремонту, переустройству или перепланировке помещения информировать об этом (не позднее одного дня до начала таких работ) Управляющую организацию и Совет мкд (в лице Председателя Совета мкд);
- е) не загромождать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 20.00 час, кроме аварийных);
- з) не курить и не распивать спиртные напитки и пиво в общественных местах (подъездах, на детской площадке и территории отдыха, во дворе под окнами дома и ближе 5 метров от двери входа в подъезд);
- и) не выгуливать животных в общественных местах (на клумбах и газонах во дворе, на детской площадке и территории отдыха, в подъездах).

При нарушении Собственником п.п. «а» - «е» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений - оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки. При нарушении Собственником или проживающими в его помещении другими лицами п. "ж", "з", "и" Совет мкд, любой другой Собственник или житель дома, Управляющая организация, другое заинтересованное лицо вправе обратиться в полицию с заявлением о привлечении нарушителя к административной и другой ответственности в соответствии с действующим законодательством.

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и Председателя Совета мкд в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией и Председателем Совета мкд время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.5. Не размещать свое имущество в местах общего пользования и на долевой территории в нарушение Правил пользования общим имуществом мкд.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации или ИП — арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации и Председателю Совета мкд о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять в соответствии с настоящим Договором контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность по формулам, указанным в соответствии формулой, предусмотренной Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения..., утвержденных Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., а по коммунальным услугам в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, частичного выполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, перерасчета по платежам, а также возврата уплаченных денежных сумм за невыполненные работы. Собственник имеет право не оплачивать платежный документ при наличии в нем ошибок или неправильных расчетов и требовать присылки новой правильной квитанции без каких-либо санкций со стороны Управляющей организации (пени, штрафов и др.).

3.4.5. Собственник имеет право не оплачивать квитанции Управляющей организации, присланные после принятия решения общим собранием собственников о расторжении (или не продлении) Договора с Управляющей организацией в случае положительного сальдо (остатка) лицевого счета дома (т.е. начисленные всем собственникам суммы платы по Договору за период его действия превышают сумму произведенных Управляющей организацией расходов/оказанных услуг) или не предоставления Управляющей организацией в течении недели отчета об оказанных услугах/выполненных работах по Договору за период его действия. Также Собственник имеет право требовать перерасчета платы по Договору и возврата уплаченных денежных средств по Договору на

...му невыполненных работ/услуг пропорционально своей доле в праве общей собственности и доле произведенной оплаты в общей сумме начислений собственникам по Договору за период его действия.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его в наем (в аренду, пользование).

3.4.7. Только собственники помещений в Многоквартирном доме имеют право инициировать и проводить общее собрание собственников в данном доме (кроме случаев, установленных Жилищным Кодексом, где инициатором также может выступать Администрация г. Таганрога). Управляющая организация, ее представители не имеют права инициировать и проводить общее собрание собственников мкд.

3.4.8. Председатель Совета мкд - по данному Договору имеет право от имени Собственников:

- осуществлять оперативное взаимодействие с Управляющей организацией, подписывать акт технического состояния дома, перечень имеющейся технической документации и другие документы, касающиеся общего имущества в Многоквартирном доме, имеет другие права в соответствии с настоящим Договором.

- запрашивать и получать от Управляющей организации отчет о выполнении работ/услуг в любое время за указанный им период в полном объеме с приложением копий подтверждающих расходы документов, а также требовать и получать у Управляющей организации все оригиналы документов дома или вторые оригинальные экземпляры и хранить их у себя дома, повышать уровень своей профессиональной квалификации и требовать от Управляющей организации оплаты обучения и компенсации расходов на проезд к месту обучения. Все оригиналы документов дома хранятся у Председателя Совета мкд;

- требовать от Управляющей организации предварительного согласования выбора подрядчика и стоимости выполняемых работ/услуг по Договору, обязательного участия в различных комиссиях и при приемке работ, подписания актов выполненных работ/услуг, обязательного предоставления экземпляра подписанного всеми сторонами оригинала акта и др. документов;

- осуществлять контроль достоверности информации о количестве квартир и нежилых помещений в доме, других характеристиках и общем имуществе Многоквартирного дома, размещаемой в информационных базах и на сайтах в Интернет, а также в различных документах, требовать от Управляющей организации внесения изменения недостоверной информации о доме и имуществе собственников, объеме выполненных работ/услуг и устанавливать срок для исправления недостоверной информации. Нарушение данного срока Управляющей организацией считается нарушением сроков по данному Договору.

4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение (платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома), порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества и иных работ и расходов, равных утвержденной плате (тарифу) по Договору в соответствии с Приложением №3;
- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Плата за жилое помещение (плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) по Договору вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за жилое помещение (плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) устанавливается решением общего собрания собственников (протокол от "___" _____) с расшифровкой по статьям согласно Приложения №3 и по видам работ/услуг в соответствии с Приложением №2.

4.4. В случае продления действия Договора на следующий год, при увеличении издержек, связанных с оказанием работ/услуг по Договору и изменении платы за жилое помещение для нанимателей муниципального жилищного фонда органом местного самоуправления, размер платы за жилое помещение (платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) по данному Договору индексируется на размер изменения платы за жилое помещение для нанимателей муниципального жилищного фонда на очередной год,

устанавливаемой органом местного самоуправления с даты такого изменения. В этом случае изменение расшифровки платы в Приложениях №3 и №2 корректируются и подписываются Советом мкд (в лице Председателя Совета мкд).

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.6. Плата за жилое помещение (плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.7. Собственники вносят плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.8. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилое помещение (платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и платы за отопление.

4.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, 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 или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги (свет, газ, вода, тепло) Управляющая организация (а при прямых платежах — ресурсоснабжающая организация) применяет новые тарифы с момента, установленного соответствующим правовым актом, вступившим в законную силу.

4.14. Квитанции, имеющие ошибки, не подлежат оплате до их исправления или высылки другой правильно начисленной и без ошибок квитанции. При этом к Собственнику и иным пользующимся помещением лицам не применяются никакие санкции (пени, штрафы, неустойки и др.).

4.15. При невыполнении Управляющей организацией работ/услуг (в полном объеме или частично) по данному Договору плата за жилое помещение (плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме) подлежит перерасчету и уменьшению в размере стоимости платы (тарифа) невыполненных работ/услуг пропорционально доле в праве общей собственности и доле произведенной оплаты в общей сумме начислений собственникам по Договору за период его действия.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации и данному Договору. Управляющая организация является Исполнителем жилищных и коммунальных услуг и несет ответственность за надлежащее соблюдение данного договора перед Собственником (потребителем жилищных и коммунальных услуг) в соответствии с Законом о защите прав потребителей.

5.2. Ненадлежащее исполнение Договора Управляющей организацией устанавливается претензией Председателя Совета мкд или Собственника, а также актом комиссии Собственников с

действию ее представителя (или без представителя в случае его неявки для составления акта в течение 2-х часов с момента приглашения через диспетчерскую (или аварийную) службу Управляющей организации).

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центробанка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Данная ответственность не распространяется на случаи несвоевременной оплаты или неоплаты по причине присланной квитанции с ошибками или наличия положительного (или равного нулю) сальдо на лицевом счете дома и отсутствия задолженности за фактически выполненные работы и услуги, принятые Собственником в порядке, предусмотренном данным Договором. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центробанка РФ, действующей на момент заключения Договора от суммы невыполненных работ/услуг за период действия Договора.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом Дома (во главе с Председателем Совета мкд - уполномоченным представителем собственников дома) путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, стоимости, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки и согласования смет и стоимости работ, приемки Председателем Совета мкд выполненных Управляющей организацией работ/услуг с подписанием акта. Работы/услуги, принятые по Акту с замечаниями по выявленным недостаткам оплачиваются только после устранения всех недостатков;
- предварительного согласования стоимости, проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы или составления актов контроля оказанных услуг/работ комиссией собственников);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов или выставлении претензий о нарушении условий Договора;
- созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- получения письменного отчета Управляющей организации и выписки с лицевого счета дома по перечню работ/услуг, за которые производится плата за жилое помещение (плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальные услуги не реже один раз в год (а Председателем Совета мкд — в любое время за указанный им период в полном объеме с приложением копий подтверждающих расходы документов);
- участия в осмотре общего имущества собственников многоквартирного дома и составлении акта технического состояния (составляется в 2-х экземплярах), получения копии акта по запросу (а Председателю Совета мкд — выдаче второго оригинала акта), получения оригиналов и заверенных копий имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с содержанием, ремонтом и управлением Многоквартирным домом документов;
- участия в комиссии по проверке работы общедомовых и квартирных приборов учета, а также в комиссии по проверке качества оказания коммунальной услуги и поставке ресурса в многоквартирном доме с правом обязательной подписи в актах проверок и получения оригинального экземпляра акта;
- ознакомления с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» с раскрытием в полном объеме начисленной платы по Договору, поступивших платежей собственников и от других лиц для зачисления на лицевой счет дома, произведенных расходах Управляющей организации (по запросу Председателя Совета мкд - с указанием всех видов оказанных работ/услуг, их стоимости и объемов с приложением подтверждающих документов, состоянии

лицевого счета дома, другой проведенной Управляющей организацией работе в целях исполнения данного Договора);

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль и надзор использования и сохранности жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. Участие в комиссии собственников по обследованию и контролю выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам работы комиссии составляется соответствующий акт в 2-х экземплярах. Один экземпляр передается Управляющей организации, второй экземпляр остается у Председателя Совета мкд.

6.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенному в помещении Собственника, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу, неправомерных действий Собственника, по требованию любой из сторон составляется акт о нарушении условий Договора. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек. Для участия в комиссии Управляющая организация обязана в течение двух часов с момента сообщения о нарушении (которое может быть передано через аварийную службу или напрямую в офис) направить своего представителя. Если в течение 2-х часов с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается Председателем Совета мкд, двумя членами Совета мкд и Собственником или любым проживающим в жилом помещении гражданином. Акт должен содержать: дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) поврежденный имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника или другого проживающего в помещении гражданина, присутствовавшего при составлении акта). Акт составляется не менее чем в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику или иному проживающему в помещении лицу, подписывавшему акт, под расписку. Второй экземпляр остается у Председателя Совета мкд, а третий передается в Управляющую организацию.

6.4. В случае нарушения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенного вне жилых помещений Собственников, а также при нарушении других условий и обязательств по Договору факт нарушения условий Договора подтверждается претензией Председателя Совета мкд или актом комиссии собственников, направленных в адрес Управляющей организации. При составлении акта комиссии собственников порядок составления акта такой же как в п. 6.3.

6.5. Принятые решения общего собрания собственников или Совета мкд о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору общего собрания собственников и Председателю Совета мкд.

6.6. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника, в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и др.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;
- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иной компании для обслуживания общего имущества дома или другой формы управления;
- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о расторжении Договора с управляющей организацией, если Управляющая организация не выполняет условия Договора (при этом предоставлении каких-либо доказательств не требуется) и объявлении

курса на управление многоквартирным домом;

- фактического полного или частичного прекращения Управляющей организацией выполнения обязательств по Договору (к примеру — аварийное обслуживание не осуществляется, диспетчер аварийной службы на звонки не отвечает, сотрудники и руководство Управляющей организации на звонки не отвечают и от встреч с собственниками уклоняются, Управляющей организацией не выполняются работы полностью или частично, не предоставляются отчеты и т.д.).

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за месяц до расторжения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- Собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- Все собственники помещений регулярно (более 6 месяцев подряд) не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В случае смерти собственника — со дня его смерти.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. О расторжении договора по инициативе Собственников Управляющая организация предупреждается путем предоставления ей уведомления, подписанного Председателем Совета мкд. Договор считается расторгнутым с момента, указанного в уведомлении Председателя Совета мкд, составленного на основании протокола общего собрания собственников Многоквартирного дома. В случае одностороннего расторжения договора по инициативе Управляющей организации, договор считается расторгнутым через месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.3. Договор также прекращает свое действие в случае окончания его срока и не продления Договора одной из сторон, заявившей об этом за месяц до окончания его срока действия.

7.4. Расторжение или прекращение действия Договора не является основанием для прекращения обязательств сторон по Договору (Собственника по оплате фактически выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг (в пределах тарифа платы за жилое помещение (платы за управление, содержание и ремонт) и коммунальные услуги), Управляющей организации — по выполнению работ/услуг оплаченных Собственниками, выполнению других обязательств по Договору (передаче документации дома Председателю Совета мкд, предоставления отчета, проведения сверки и перерасчета и др.).

7.5. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения Договора или при получении уведомления о не продлении Договора обязана предоставить полный отчет о своей деятельности, начисленных и собранных средствах, выполненных работах/услугах и др., передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением и обслуживанием таким домом документы, а также собранные (или взысканные) оставшиеся денежные средства с лицевого счета дома вновь выбранной управляющей организации или товариществу собственников жилья, либо Председателю Совета мкд, в также выполнить все обязательства по Договору.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в силу с «01» июля 2016 г.

8.2. При отсутствии уведомления одной из сторон о прекращении Договора за месяц до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. При поступлении уведомления от Председателя Совета мкд о прекращении Договора, Договор считается не продленным и прекращает свое действие с даты, указанной в уведомлении.

9. Заключительные положения

9.1. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных с

целью исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Каждый Собственник имеет право получить по своему заявлению заверенную Управляющей организацией копию данного Договора.

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

9.3.1. Приложение № 1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.

9.3.2. Приложение № 2. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

9.3.3. Приложение №3. Ликвидация неисправностей и аварий в Многоквартирном доме.

10. Реквизиты сторон

Управляющая компания:

ООО "УК"Континент"

юр. и факт. адрес: г. Таганрог,

пер. Красногвардейский, д.6

р/сч 40702810501300005122

в филиале ОАО Банк ВТБ в г. Ростове-на-Дону,

доп. офис в г. Таганроге

ИНН 6154127015 КПП 615401001

ОГРН 1136154000674

тел. приемной 341-473, 311-441

тел. аварийно-дисп.службы 451-000

сайт: kontinent-uk.ru

эл. почта: kontinent-uk@mail.ru

Собственник

Кликушина Н.А.

(ФИО)

Кликушина

(подпись)

Директор: Привалов Максим Игоревич

МП



**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
№19 по пер. Лермонтовский**

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества
а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе: - межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, перила, внутренняя отделка стен, пол и потолок, люки и др. устройства входа в подвал и выхода на кровлю в подъездах, хозяйственные шкафы для общих нужд в подъездах; - технические этажи (пристройка выхода на кровлю и подвал (со встроенными хоз.постройками));
б) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);
в) ограждающие ненесущие и другие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещений (включая окна (с москитными сетками и запорной арматурой) и двери помещений общего пользования (с запорной системой, замками, ручками), перила, парапеты, ступени у входов в подъезд, козырьки над входом в подъезд и иные ограждающие ненесущие конструкции). <u>Не являются общим имуществом кондиционеры, спутниковые антенны и др. оборудование, установленное собственниками на стенах дома самостоятельно и обслуживающие конкретные отдельные квартиры и нежилые помещения - магазины, а также ограждения, крыши и застекленные конструкции балконов;</u>
г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и сети, находящиеся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (квартиры) и (или) нежилого помещения: 1. внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из общедомовой подвальной разводки, расположенных на ней отключающих устройств и запорно-регулирующих кранов, стояков, ответвлений от стояков (в случае наличия индивидуального отключающего устройства от общего стояка) до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, приборов учета холодной воды для полива и уборки (в случае установки), первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков (при наличии), системы для летнего полива и уборки помещений общего пользования (сети, запорно-регулирующие краны, насадки для полива, шланг); 2. внутридомовая система водоотведения (канализации), состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников, стояков (вертикальные канализационные сети), заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, лежачков (подвальные горизонтальные канализационные сети) до внешней границы стены многоквартирного дома, устройств и оборудования расположенного на этих сетях, водосточных труб с фасонными частями (колена, водоотвод и др), водосточных воронок, устройство водоотведения на кровле; 3. внутридомовая система вентиляции (вентканалы) и противопожарные системы (дымоходы); 4. внутридомовая система отопления, состоящая из внутридомовой подвальной разводки, стояков (вертикальных общедомовых сетей отопления), регулирующей и запорной арматуры, обогревающих элементов в подъездах, коллективного (общедомового) узла учета тепловой энергии (УУТЭ), а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, обслуживающего более одного помещения. <u>Отводы от стояков, внутриквартирная разводка и обогревающие элементы, расположенные в квартирах и нежилых помещениях (магазинах) не являются общим имуществом;</u> 5. внутридомовая система газоснабжения, состоящая из общедомового газопровода от запорного крана газораспределительной сети (выходит из земли у 1 подъезда) до газопроводов-стояков, газопроводов-стояков, ответвлений от газопроводов-стояков до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на этих ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию, регулирующей и предохранительной арматуры общедомового газопровода и газопроводов-стояков; 6. внутридомовая система электроснабжения, состоящая: - из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, этажных электрощитков и шкафов, - осветительных установок помещений общего пользования и дворовой территории (включая держатели,

датчики, осветительные приборы, лампы, патроны, выключатели и др. устройства расположенные в подъездах, подвале, в пристройке выхода на крышу, на внешней части стен дома (за исключением индивидуального оборудования нежилых помещений-магазинов и отдельных квартир), на придомовом земельном участке и прилегающей территории, обслуживающей нужды жителей дома),

- сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии (в случае нахождения прибора учета вне электрического щитка в подъезде — до ввода в квартиру), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях вне квартир и нежилых помещений (магазинов);

- новогодние электрогирлянды;

7. домовая система видеонаблюдения (включающая видеокамеры, держатели, кабели, тросы, распределительные коробки, видеорегистратор, блоки питания, модем с WI-FI, мышь и др. согласно акта приемки-передачи);

8. домофонной системы (автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, доводчиков, сетей и квартирных переговорных устройств) — заключен отдельный договор на обслуживание с домофонной компанией "Домофон Сервис Люкс";

9. автоматические устройства и сети открывания дворовых ворот и калиток (после установки).

д) крыша и находящееся на ней оборудование (коллективные антенны и др.). Не являются общим имуществом индивидуальные антенны, установленные собственниками самостоятельно.

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами:

- озеленения (деревья, кустарники, цветы)

- и благоустройства (дорожки от входа в подъезд к дворовой дороге (асфальтовое покрытие), дворовая дорога (асфальтовое покрытие), бордюры, отмостки, столбы, выбивалки для ковров, сушки для белья, элементы детской игровой площадки (качели — 3 вида, карусель, грибки, двухбашенная горка, песочница и др.), лавочки, столы, ограды газонов и клумб, беседки (после установки), хозяйственный шкаф для общих нужд во дворе, ящик для песка, забор и ограждение территории двора, ограждения вокруг кустарников и деревьев, ведра(ящики, тазики) для сбора мусора, урны (после установки), ворота и калитки с автоматической и домофонной системой открывания (после установки), и др. имущество и элементы благоустройства и конструкций, расположенные в границах земельного участка многоквартирного дома.

ж) иное имущество, объекты и устройства, предназначенные для обслуживания, эксплуатации, благоустройства многоквартирного дома и территории, комфортного проживания и досуга его жителей, включая:

- москитные сетки на окна в подъездах, замки и ключи, коллективные антенны, хозяйственный инвентарь, тележка, информационные доски, флаги (с древком и держателями), елочные украшения (игрушки, мишура), противопожарные средства тушения (после приобретения).

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

Внимание!

*Через земельный участок многоквартирного дома, по дворовой территории проходят электрические сети и тепловая трасса МУП "Таганрогэнерго", к дому подходит канализационная сеть МУП "Водоканал" (на территории дома — 2 колодца — у 3 и 4 подъездов).

**В доме находятся сети и оборудование телекоммуникационных операторов "Ростелеком" и "МТС (услуги кабельного телевидения, Интернет, телефония). Отдельные (единичные) квартиры пользуются сетями радио и коллективными антеннами.

Управляющая организация ООО «УК «Континент» Собственник

Директор

Привалов М.И.

Климушина



**I. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СТАТЬЕ СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ).**

Перечень работ и услуг, предоставляемых собственникам Управляющей организацией по Договору по статье "Содержание жилья", осуществляется по полному перечню всех работ и услуг, указанных в:

- Постановлении Правительства РФ №290 от 03.04.2013г. "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения",
- Постановления Правительства РФ №491 от 13.08.2006г. "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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";
- Постановлении Госстроя РФ №170 от 27.09.2003г. "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";
- Постановлении Правительства РФ от 15.05.2013г. №416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" и др. нормативных государственных и муниципальных актов;
- решении общего собрания собственников многоквартирного дома, протоколе личного приема директора или заявке Председателя Совета мкд, а также в соответствии с Перечнем работ и услуг указанных в данном приложении к Договору ниже:

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	плата руб/кв.м.
1.	Аварийное и диспетчерское обслуживание внутридомовых систем (электроэнергии, центрального отопления, ХВС, канализации), устранение аварийных и экстренных ситуаций (затопление тальми водами с кровли или других элементов дома и кабелей и др.). В аварийное обслуживание также включается замена эл.ламп, светильников, датчиков, проводки, автоматов и др. электрического оборудования, замена и ремонт частей труб, кранов, задвижек, прочистка засоров и др.	круглосуточно	1,60
2.	Техобслуживание систем отопления, электроэнергии, ХВС, канализации и водоотведения, газа и строительных конструкций, в том числе:	Постоянно	0,86
2.1	Консервация системы центрального отопления	апрель	
2.2	Подготовка, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления, утепление труб отопления в подвале	май-август	
2.3	Повторный допуск к коммерческой эксплуатации УУТЭ (перед началом отопительного сезона), оформление паспорта готовности дома к отопительному сезону	октябрь	
2.4	Техобслуживание и устранение неисправностей систем ХВС, канализации, центрального отопления, электроэнергии, газа)	постоянно, не позднее 2-х часов с момента подачи заявки	
2.5	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости*	
2.6	Замена разбитых стекол и утепление окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости*	

2.7	Ремонт и укрепление входных дверей	По мере необходимости*	
2.8	Установка, ввод в коммерческую эксплуатацию, поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии, ХВС, электроэнергии	По мере необходимости*	
2.9	Техобслуживание и ремонт систем дымоудаления и пожарной безопасности	3 раза в год	
3.	Энтомологические обследования, дезинсекция и дератизация	по мере необходимости по заявке, но не реже 2 раз в год	0,20
4.	Техническое обслуживание, снятие показаний с индивидуальных и общедомовых приборов учета тепловой энергии, ХВС, электроэнергии и передача их ресурсоснабжающим организациям для начисления платы за ОДН	постоянно, 1 раз в месяц	0,30
5.	Содержание и уход за зелеными насаждениями: - спил и обрезка деревьев - покос травы (по мере необходимости)	По заявке председателя Совета не реже 3 раз (май-сентябрь)	0,25
6.	Благоустройство придомовой территории (установка и содержание оборудования, систем, устройств и проведение работ, направленных на обеспечение охраны общего имущества и личной безопасности, установки и сохранности элементов благоустройства, комфортного проживания и досуга жителей (асфальтирование дороги, твердые и мягкие покрытия частей территории, автоматические ворота, калитки с домофонной системой, ограждения (двора, газонов, клумб, деревьев и кустарников), домовой системы видеонаблюдения, лавочки, беседки, сушилки для белья, хозшкаф, элементы для физ. занятий, вывешивание флагов, привоз земли и удобрений, предоставление краски и др. материалов для окраски и ремонта дворовых элементов благоустройства, приобретение и установка новогодней елки, подключение/отключение гирлянд и др.))	конкретные виды работ и сроки согласовываются с Председателем Совета мкл	0,50
8.	Услуги банков и почты по приему платежей	Постоянно	0,40
9.	Содержание и ремонт газового оборудования (газовая печь, газовая колонка)	1 раз в три года (по графику Горгаза)	0,30
10.	Сбор и вывоз ТБО, вывоз крупногабаритных отходов	ежедневно	1,90
11.	Уборка придомовой территории : - подметание домовой территории (с дворовой и уличной стороны), - очистка урн от мусора, сбор мусора с домовой и прилегающей территории (с дворовой и уличной стороны), - очистка от снега домовой территории (с дворовой и уличной стороны) и прохода к контейнерной площадке (включая лестницу), посыпка пескопастой - уборка контейнерной площадки, - сметание паути с элементов фасада высотой не более 2,5 м., оборудования и информационных досок, очистка элементов дома и общего имущества от несанкционированных объявлений и	ежедневно	2,0

	рекламм		
12.	Уборка подъездов (лестничных площадок): - подметание, мытье полов и панелей, снятие паутины, влажная протирка подоконников, - мытье окон, дверей, информационных досок, очистка стен и др. имущества от наклеек	1 раз в неделю 2 раза в год: конец мая-июнь и октябрь- ноябрь	1,00
Итого по статье "содержание жилья"			9,31

II. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СТАТЬЕ "ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ" ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

Перечень работ и услуг по статье "Текущий ремонт" определяется на основании решений общего собрания собственников или по результатам осмотров общего имущества или заявке Председателя Совета мкд. Перечень первоочередных работ/услуг, исполнитель, стоимость и сроки их выполнения согласовываются в Протоколе личного приема директора или в заявке Председателя Совета мкд (как при личных встречах, так и по электронной почте).

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	плата руб/кв.м.
1.	Текущий ремонт систем отопления, ХВС, канализации и строительных конструкций:	По мере необходимости*	4,77
1.1.	Фундамент	По мере необходимости*	
1.2.	Стены и перегородки	По мере необходимости*	
1.3.	Балконы, козырьки, парапеты	По мере необходимости*	
1.4.	Перекрытия	По мере необходимости*	
1.5.	Крыша	По мере необходимости*	
1.6.	Полы в помещениях общего пользования дома	По мере необходимости*	
1.7.	Ремонт водосточных устройств	По мере необходимости*	
1.8.	Ремонт окон, дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости*	
1.9.	Лестницы	По мере необходимости*	
1.10.	Системы холодного водоснабжения	По мере необходимости*	
1.11.	Канализация	По мере необходимости*	
1.12.	Системы газоснабжения	По мере необходимости*	
1.13.	Системы теплоснабжения	По мере необходимости*	
2.	Установка и ремонт объектов внешнего благоустройства: оборудования, систем, устройств и работы, направленные на обеспечение охраны общего имущества и личной безопасности, элементы благоустройства, комфорта и досуга жителей (автоматические ворота, калитки с домофонной системой, ограждения двора, газонов, домовая система видеонаблюдения, урны для мусора и др.)	По мере поступления заявок от Председателя Совета мкд в согласованные с ним сроки	

*По мере необходимости — определяется по результатам осмотров общего имущества дома и (или) по заявкам Председателя Совета мкд.

III. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СТАТЬЕ "УПРАВЛЕНИЕ МКД"

Периодичность выполнения работ и услуг по данной статье — постоянно, в течение всего срока действия договора

№ п/п	Наименование работ и услуг	плата руб/кв.м.
1.	прием, хранение и передача технической и иной документации на многоквартирный дом, иных связанных с управлением домом документов, а также	1,50

	их актуализация и восстановление (при необходимости)
2.	сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных
3.	ввод, актуализация и корректировка информации о многоквартирном доме, общем имуществе собственников, информации, связанной с исполнением данного договора и др. информации в электронных базах в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также решением общего собрания собственников или Совета мкд.
4.	подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - проведение совместно с Советом мкд (в лице Председателя Совета мкд) обследования технического и другого состояния общего имущества собственников многоквартирного дома, составление акта обследования. В проведении обследования может также участвовать созданная в соответствии с Положением о Совете мкд комиссия собственников; - разработка услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), передача перечня услуг и работ Совету мкд (в лице председателя Совета) для обсуждения и принятия решения о вынесении на общее собрание; - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ данного договора, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение работ), передача расчета Совету мкд (в лице председателя Совета мкд) для обсуждения и принятия решения о вынесении на общее собрание; - подготовка и передача Совету мкд (в лице председателя Совета мкд) для обсуждения и принятия решения о вынесении на общее собрание предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности и улучшение других эксплуатационных качеств, повышение комфорта проживания и улучшения качества коммунальных услуг и оптимизации расчетов за них; - подготовка и передача Совету мкд (в лице председателя Совета) для обсуждения и принятия решения о вынесении на общее собрание предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.
5.	организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, договора управления мкд, утвержденного решением собрания, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - определение способа оказания услуг и выполнения работ по согласованию с Советом мкд (в лице Председателя Совета мкд); - подготовка по согласованию с Советом мкд (в лице Председателя Совета мкд) заданий для подрядчиков и др. исполнителей услуг и работ по договору; - выбор, в том числе на конкурсной основе, совместно с Советом мкд (в лице Председателя Совета мкд) подрядчиков и др. исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме, при этом приоритетным критерием является качество услуг и работ и удовлетворение

	<p>требованиям Совета мкд, предъявляемым от имени собственников;</p> <ul style="list-style-type: none"> - заключение договоров для оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; - заключение договора управления мкд с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме; - заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; - заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации); - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме подрядчиками и другими привлеченными для исполнения настоящего договора исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества или нарушения сроков и периодичности их выполнения; - ведение претензионной, исковой работы, взыскание задолженности и др. (при выявлении нарушений выполнения услуг и работ, других обязательств и сроков по данному договору подрядчиками и др. привлеченными лицами — непосредственными исполнителями услуг и работ ; при пользовании общим имуществом собственников мкд третьими лицами; при причинении ущерба или опасности нанесения ущерба общему имуществу собственников мкд и др., направленное на обеспечение безопасности и комфортности проживания в многоквартирном доме).
6.	<p>взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.</p>
7.	<p>предоставление собственникам помещений и Совету мкд (в лице Председателя Совета мкд) в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом.</p>
8.	<p>раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010г. N731.</p>
9.	<p>прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Совета мкд (в лице Председателя Совета), собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.</p>
10.	<p>обеспечение :</p> <ul style="list-style-type: none"> - участия представителей собственников помещений (Председателя Совета мкд, созданной в соответствии с Положением о Совете мкд комиссии собственников) в многоквартирном доме (с правом обязательной подписи в документах и предоставления одного экземпляра оригинала составленных документов) в осуществлении контроля за качеством услуг и работ по данному договору, в том

	<p>числе при их приемке, а также при проведении различных проверочных мероприятий и других мероприятий, связанных с выполнением работ и услуг по данному договору, с оказанием коммунальных услуг, использованием общего имущества собственников мкд и др. вопросов многоквартирного дома;</p> <ul style="list-style-type: none"> - предварительного согласования смет на выполнение работ и услуг по договору; - повышения уровня квалификации и знаний Совета мкд (в лице Председателя Совета мкд); - постоянного прямого контакта руководителя управляющей компании с Председателем Совета мкд; - выполнения сроков и других обязательств по договору. 	
II.	<p>организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; - осуществление управляющей организацией расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную данным договором и жилищным законодательством Российской Федерации. 	0,50
Итого по статье "Управление мкд"		2,00

Управляющая организация ООО «УК «Континент»

Собственник

Директор



Прищарова М. И.
Компаний
«Континент»

Колесникова

ЛИКВИДАЦИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ И АВАРИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Сети холодного водоснабжения	3 часа
Канализационные сети, в том числе - откачка фекалий (5 м. куб.) плюс 30 минут за каждые следующие 3 м. куб.	4 часа
Смена небольших участков трубопроводов (до 2м.)	2 часа
Рытье траншей при ремонте или замене небольших участков трубопроводов (до 2 м.)	3 часа
Пробивка отверстий и борозд при ликвидации неисправностей на скрытых трубопроводах	3 часа
Вскрытие полов	3 часа
Сети центрального отопления, в том числе <ul style="list-style-type: none"> • опорожнение отдельных участков и обратное • заполнение с пуском системы после устранения неисправностей 	2 часа
Уборка аварийных деревьев (обрезка, валка, вывоз) 1 м.куб.древесины	2 -6 часов

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

Согласно Постановлению Госстроя РФ №170 от 27.09.2003г., Приложение №2

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки с немедленным ограждением опасной зоны
неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек	1 сутки
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток с немедленным принятием мер безопасности
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением волонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток

ПЕЧИ, ДЫМОХОДЫ, ГАЗОХОДЫ

Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности зданий	1 сутки с немедленным прекращением эксплуатации до исправления
--	--

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с кранами, фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, центрального отопления, газооборудования)	немедленно
---	------------

ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом Отключение системы питания жилого дома или силового оборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом — в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутрисетевой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминисцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Управляющая организация ООО «УК «Континент»	Собственник
Директор _____	_____



Кликушкина