

ДОГОВОР ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

номер договора _____
дата заключения договора _____
место заключения договора г. Ростов-на-Дону

_____, являющийся собственником квартиры (нежилого помещения) № ____, в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Юпитера, д. 1. _____, площадью _____ кв. м., именуемый в дальнейшем «Собственник», и ООО УК «Открытие», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Саркисян Георгия Сергеевича, действующей на основании Устава, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Основные условия договора

1. Правовая основа Договора

1.1. Стороны подтверждают, что на основании следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права _____.

Собственнику принадлежит доля в имущественном комплексе – жилом доме по адресу пер. Юпитера, д. 1, состоящая из двух частей:

- первая часть – **квартира (часть квартиры)** Собственника – пер. Юпитера д. 1, квартира ____ .
- вторая часть - доля в неделимой части имущественного комплекса, пропорциональная общей площади квартиры (части квартиры) Собственника. Состав этой неделимой части определяется в соответствии со ст.36 п.1 Жилищного кодекса РФ.

В дальнейшем, вся часть, находящаяся в собственности физ. лиц и организаций и общая неделимая часть имущественного комплекса называются совместно «**Многоквартирный дом**» (МКД).

1.2. **Исполнитель** – Общество с ограниченной ответственностью УК «Открытие» уполномоченное настоящим договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В отношении с третьими лицами Исполнитель действует от своего имени и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту - МКД).

1.3. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.

1.4. **Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

1.5. **Общее имущество в МКД** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. **Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:**

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

1.7. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:

- 1.7.1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г №188-ФЗ.
- 1.7.2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №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»
- 1.7.3. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- 1.7.4. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
- 1.7.5. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
- 1.7.6. Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами

2. Предмет договора

- 2.1. Исполнитель, в соответствии с Уставом Общества и Протоколом общего собрания собственников помещений дома, представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с эксплуатирующей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде. Исполнитель, по поручению Собственника и в его интересах, обязуется оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, а Собственник обязуется оплатить стоимость оказанных работ и услуг Исполнителя в соответствии с определенной сторонами договора ценой договора.
- 2.2. Исполнитель обязан приступить к исполнению своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.
- 2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, протоколом общего собрания собственников помещений от «22» сентября 2015 года и отражаются в приложении №1 к настоящему договору.
- 2.4. Услуги, оказываемые Исполнителем Собственнику согласно настоящему Договору, включают в себя:
 - 2.4.1. осуществление функций заказчика жилищно-коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) и заключение договоров с организациями и лицами, предоставляющими данные услуги;
 - 2.4.2. представление и защита интересов Собственника в органах государственной власти и управления, местного самоуправления в отношении общего имущества многоквартирного дома;
 - 2.4.3. обеспечение технического, санитарно-гигиенического и прочего необходимого обслуживания Многоквартирного дома своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций.
 - 2.4.4. Перечень работ и услуг, оказываемых в рамках данного договора исходят из минимального перечня утвержденного постановлением правительства РФ №290 от 3 апреля 2013 года и утвержден протоколом общего собрания собственников помещений от «22» сентября 2015 года. Указанный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги по управлению, а так же порядок их оказания и выполнения может быть изменен по соглашению сторон.
 - 2.4.5. Заказчик (или группа собственников помещений в МКД) направляет в письменном виде в адрес Управляющей организации предложение о проведении конкретных видов работ (оказания услуг), необходимых для надлежащего исполнения обязанностей по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.
 - 2.4.6. Управляющая организация обязуется принять решение (заявку) и составить смету с указанием очередности выполнения работ и примерных сроков окончания работ, указанных в решении (заявке).

- 2.4.7. Управляющая организация направляет собственникам на утверждение смету расходов и порядок выполнения работ в письменном виде после составления в течение 10 рабочих дней со дня получения решения (заявки).
- 2.4.8. В течение 30 рабочих дней собственники на общем собрании собственников помещений в МКД рассматривают смету расходов и порядок выполнения работ Управляющей организацией и утверждают ее либо направляют в адрес Управляющей организации возражения на смету и (или) порядок выполнения работ, а также свои предложения по их корректировке.
- 2.4.9. Управляющая организация разрабатывает новую смету и (или) порядок выполнения работ и направляет их собственникам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение.
- 2.4.10. После утверждения сметы и порядка выполнения работ на общем собрании собственников помещений в МКД собственники направляют информацию об утверждении в адрес Управляющей организации.
- 2.4.11. Управляющая организация приступает к выполнению сметы и порядка выполнения работ на следующий день после получения таковых, если решением общего собрания собственников помещений в МКД не установлено иное
- 2.5. В целях исполнения настоящего Договора Собственник передает Исполнителю право на управление МКД, предоставляя ему следующие полномочия:
 - 2.5.1. проведение конкурсов на обслуживание и ремонт Многоквартирного дома;
 - 2.5.2. заключение договоров с подрядчиками от имени Исполнителя, в интересах Собственника и за его счет;
 - 2.5.3. оплата услуг подрядчиков;
 - 2.5.4. применение санкций к подрядчикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
 - 2.5.5. осуществление сбора установленных платежей от Собственников помещений в Многоквартирном доме;
 - 2.5.6. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 2.5.7. взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых прочим Собственникам в Многоквартирном доме, в том числе представительство в суде в интересах Собственников;

3. Обязанности и права Сторон

3. Обязанности и права Исполнителя.

Исполнитель обязан:

- 3.1. Заключить с другими Собственниками в доме договоры управления Многоквартирным домом, причем права и обязанности для других Собственников должны быть однотипны и равнозначны условиям настоящего Договора.
- 3.2. Обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг.
- 3.3. Обязать своих сотрудников обеспечить внимательное рассмотрение заявок Собственников, качественное и своевременное их исполнение.
- 3.4. Содержать Многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.
- 3.5. Обеспечить Многоквартирный дом необходимыми жилищными, коммунальными ресурсами и услугами.
- 3.6. Обеспечить техническое обслуживание МКД в соответствии со следующими функциональными обязанностями:
 - 3.6.1. планирование, организация технического обслуживания, работ по текущему и капитальному ремонту;
 - 3.6.2. организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
 - 3.6.3. организация санитарного содержания МКД и придомовой территории;
 - 3.6.4. организация подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
 - 3.6.5. проведение периодических технических осмотров и обследований МКД;
 - 3.6.6. составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию МКД и помещений относящихся к общему имуществу.
- 3.7. Обеспечить управление МКД в следующем объеме:
 - 3.7.1. согласование ремонтных работ и производство изменений в общее имущество МКД;
 - 3.7.2. ведение технической документации;

- 3.7.3. составление планов-графиков подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
 - 3.7.4. организация контроля за расходованием всех видов ресурсов;
 - 3.7.5. проведение конкурсов на обслуживание и ремонт общего имущества МКД;
 - 3.7.6. заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата их работ и услуг;
 - 3.7.7. применение санкций к подрядчикам и поставщикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
 - 3.7.8. организация диспетчерской службы по приему заявок от Собственников;
 - 3.7.9. учет договоров с Собственниками;
 - 3.7.10. осуществление сбора установленных платежей от Собственников;
 - 3.7.11. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 3.7.12. взыскание в установленном порядке задолженности по оплате услуг, предоставляемых другим Собственникам;
 - 3.7.13. ведение бухгалтерского учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора;
 - 3.7.14. проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 3.7.15. представление интересов Собственника в государственных, судебных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
- 3.8. Осуществлять контроль за соблюдением другими Собственниками помещений в МКД их обязательств по использованию помещений и платежам.

Исполнитель имеет право:

- 3.9. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или проживающих с ним лиц.
- 3.10. В случае просрочки Собственником установленных платежей, применять к должнику санкции и ограничения согласно законодательства РФ и настоящему Договору.
- 3.11. Контролировать и пресекать нелегитимное использование общего имущества, нанесение ему ущерба согласно решениям общих собраний собственников, органов управления МКД.
- 3.12. Согласовывать ведение ремонта или производство изменений в МКД и в его помещениях, в случае обнаружения нарушений установленного порядка проведения работ и/или нарушений при оформлении разрешений на производство изменений в МКД и перепланировок, Исполнитель обязан принять все меры (административные, судебные и т.п.) к нарушителям с целью соблюдения законодательства по вопросам ремонта, производства изменений в МКД и перепланировок.
- 3.13. При возникновении в квартире Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:
 - наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;
 - для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника;
 - нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии;Управляющий вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

4. Обязанности и права Собственника

Собственник обязан:

- 4.1. Возместить Исполнителю расходы, связанные с исполнением им своих функций.
- 4.2. Своевременно и в полном размере осуществлять платежи по оплате услуг и возмещению расходов Исполнителя.
- 4.3. Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом Исполнителя, производить только на расчетный счет Исполнителя, согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несёт Собственник единолично.
- 4.4. При заключении данного Договора предоставить в 5-дневный срок Исполнителю всю, необходимую для этого, документацию: копия свидетельства о собственности (договор на занимаемое помещение), акты и договора на установку персональных систем учета расхода воды и тепла, документы, подтверждающие право на льготы при оплате коммунальных услуг, и т.д.
- 4.5. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство собственников помещений в МКД.
- 4.6. Выполнять правила проживания и пропускного режима на территории жилого комплекса, если принятие этих правил поддержало большинство Собственников соответственно.

- 4.7. Извещать Исполнителя об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в квартире Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил Исполнителя, то Собственник производит оплату согласно перерасчету, за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц с учетом штрафных санкций.
- 4.8. Извещать Исполнителя об изменении площади жилого (нежилого) помещения в срок не позднее 10 дней с момента изменения.
- 4.9. С целью получения уведомлений от Исполнителя извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течении 20 дней с момента таких изменений.
- 4.10. Извещать Исполнителя об изменениях в способах осуществления контактов с ним в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил об изменении и это повлекло за собой дополнительные расходы Исполнителя, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.
- 4.11. Допускать в принадлежащую Собственнику квартиру должностных лиц Исполнителя или иных предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.
- 4.12. Содержать принадлежащее Собственнику помещение с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению.
- 4.13. Не производить изменения (ремонт) в квартире без согласования с Исполнителем, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:
 - 4.13.1. перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;
 - 4.13.2. установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;
 - 4.13.3. замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;
 - 4.13.4. установка регулирующей и запорной арматуры;
 - 4.13.5. изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;
 - 4.13.6. слив теплоносителя из системы и приборов отопления;
 - 4.13.7. установка переговорных, охранных и запорных устройств в общей части МКД;
 - 4.13.8. прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.
- 4.14. Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Исполнителем привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире, в том числе, передать Исполнителю копии лицензий этих организаций, список работников и их паспортные данные, согласовать ход производственных работ.
- 4.15. Пригласить представителя Исполнителя для приемки работ по изменению (ремонту) в квартире.
- 4.16. Заказать за свой счет бункер для вывоза крупногабаритного мусора при производстве изменений (ремонта) в квартире, если объем мусора превышает нормативный.
- 4.17. В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Исполнителем, внести все дополнительные взносы, установленные общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, известить нового приобретателя квартиры о необходимости возмещения расходов Исполнителя и других расходов на содержание и обслуживание общего имущества МКД.
Собственник имеет право:
- 4.18. Требовать надлежащего качества предоставляемых услуг.
- 4.19. Требовать от сотрудников Управляющего внимательного рассмотрения заявок, качественного и своевременного их исполнения.
- 4.20. Применять предусмотренные настоящим Договором санкции в случае отсутствия надлежащего качества предоставляемых услуг.
- 4.21. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющего.
- 4.22. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в МКД.

5. Дополнительные права и обязанности

- 5.1. Собственник в процессе проживания и обустройства его квартиры обязан обеспечить сохранность общего имущества в МКД, чистоту и порядок в МКД и на придомовой территории, соблюдение законодательства РФ, Законов Ростовской области и нормативных документов г. Ростова-на-Дону

- 5.2. Собственник обязуется известить Исполнителя в течение 10 дней о получении свидетельства о собственности на квартиру или внесении в него изменений и передать Исполнителю копию свидетельства и последующих изменений к нему.

6. Стоимость договора управления.

- 6.1. Стоимость коммунальных услуг, оказываемых Собственникам устанавливается на основании нормативных актов органов государственной власти Ростовской области, г. Ростова-на-Дону, Постановлений Региональной службы по тарифам Ростовской области. Перечень коммунальных услуг определен в приложении №3 к настоящему договору.
- 6.2. Коммунальные услуги для жилых и нежилых помещений оказываются Собственникам с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. Стоимость данных услуг ежемесячно рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, установленных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.
- 6.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается общим собранием собственников. Размер платы устанавливается в рублях на метр квадратный площади, принадлежащей Собственнику, исходя из данных о площади помещения указанных в свидетельстве о праве собственности на недвижимое имущество. Установленный размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома изменяется при принятии на ежегодном общем собрании собственников МКД. В случае, если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы на следующий календарный год, указанный размер платы может быть изменен Исполнителем с 1 января каждого года без внесения изменений в Договор и проведения общего собрания собственников в размере, не превышающем предельный максимальный индекс размера платы за коммунальные услуги, утвержденный уполномоченным государственным органом на очередной финансовый год.
- 6.4. Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома после принятия органом государственной власти субъекта (Ростовской области) региональной программы проведения капитального ремонта и установления минимального размера взноса на капитальный ремонт, равен установленному минимальному размеру взноса. Собственники вправе на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме установить размер минимального взноса, превышающий установленный органом государственной власти субъекта.
- 6.5. Размер платы за работы и услуги, не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и выполняемым (оказываемым) конкретному Собственнику устанавливаются Исполнителем.

7. Передача показаний прибора учета коммунальных ресурсов

- 7.1. Показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме производится Собственником (потребителем) помещения. Данные показания приборов учета Собственник обязан передавать Исполнителю не позднее 25 числа расчетного месяца.
- 7.2. Периодичность и порядок проведения Управляющим проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета распределителей осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

8. Возмещение расходов и оплата услуг Исполнителя.

- 8.1. Собственник возмещает расходы и оплачивает услуги Исполнителя на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых Исполнителем.
- 8.2. Платежный документ выставляется Собственнику не позднее 10 числа месяца следующего за месяцем оказания услуг. Платежный документ размещается Исполнителем в почтовом ящике Собственника, размещенном во входных группах многоквартирного дома или у консьержа (при их наличии).
- 8.3. Оплату всех расходов и услуг в период эксплуатации Собственник производит ежемесячно до 10 числа месяца следующего за расчетным, следующего за месяцем оказания услуг.
- 8.4. Оплата услуг Исполнителя производится Собственником на основании выставленных платежных документов путем:

- внесения наличных денег через терминалы оплаты, банки;
 - безналичной оплаты.
- 8.5. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в пункте 72 Правил предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и Исполнителем.
- 8.6. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика взимается комиссионное вознаграждение. Внесение платы в офисе управляющей компании и внесение платы путем безналичной оплаты с помощью банковских карт, осуществляется Собственниками без уплаты комиссии.
- 8.7. Собственник вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его лицевом счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа.
- 8.8. Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные Исполнителем услуги оплаты распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.
- 8.9. В случае несвоевременной оплаты оказанных Исполнителем услуг, с Собственника взимается пени в размере, установленном действующим законодательством.
- 8.10. В случае если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на очередной год, указанный размер платы может быть изменен Управляющей организацией с 1 января каждого года без внесения изменений в Договор и проведения общего собрания собственников помещений в размере, не превышающем предельный максимальный индекс изменения размера платы за коммунальные услуги, утверждаемый уполномоченным государственным органом на очередной финансовый год.

9. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг

- 9.1. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.
- 9.2. В случае невыполнения Собственником п.4.9. настоящего договора и отсутствия у Исполнителя сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме Собственник считается надлежащим образом, извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

10. Осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри помещения Собственника.

- 10.1. В соответствии с п.14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику производится как Собственником, так и ответственными лицами, являющимися должностными лицами Исполнителя.
- 10.2. Собственник обязан допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, в заранее согласованное с Управляющим время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев в следующем порядке:
- а) Исполнитель направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате (датах) и времени допуска Исполнителя для совершения осмотра и разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске Исполнителя;
 - б) Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Исполнителю способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения

(заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Исполнителя), об удобных для Собственника дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск Исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Если Собственник не может обеспечить допуск Исполнителя в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Исполнителю об иной возможной дате (датах) и времени допуска для проведения осмотра;

в) при невыполнении Собственником обязанности, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, Исполнитель повторно направляет Собственнику письменное извещение в порядке, указанном в подпункте «а» настоящего пункта, а Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Исполнителю способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Исполнителем (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Исполнителя, звонок в управляющую компанию информацию, указанную в подпункте «б» настоящего пункта;

г) Исполнитель в согласованные с Собственником в соответствии с подпунктом «б» или «в» настоящего пункта дату и время обязан провести осмотр оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Исполнителем и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Исполнителем и двумя незаинтересованными лицами;

д) если Собственник не ответил на повторное уведомление Исполнителя либо 2 и более раз не допустил Исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом помещении, Исполнитель составляет акт об отказе в допуске к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Акт об отказе в допуске Исполнителя к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, расположенного в помещении Собственника, подписывается Исполнителем и Собственником, а в случае отказа Собственником от подписания акта – Исполнителем и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Исполнителя для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, причины отказа Собственника в допуске Исполнителя к осмотру (если Собственник заявил Исполнителю о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих Исполнителю в проведении осмотра. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта Собственнику;

е) Исполнитель обязан в течение 10 дней после получения от Собственника, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к осмотру к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, заявления о готовности допустить Исполнителя в помещение для осмотра, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Исполнителем и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Исполнителем и двумя незаинтересованными лицами.

10.3. Собственник обязан по мере необходимости допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

10.4. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

11. Порядок предоставления финансового отчета

11.1. Управляющая организация обязана ежегодно до 31 марта текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год (далее – отчет).

11.2. Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней после его представления, в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений в МКД, оформленные протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

12. Порядок рассмотрения жалоб и претензий собственников помещений

12.1. Управляющая организация обязана рассмотреть заявление, жалобу, претензию, иное письменное требование собственника помещения МКД или другого потребителя и направить на него ответ заявителю в течение 30 рабочих дней с момента получения такого требования. Управляющая организация направляет ответ:

- в письменном виде с указанием даты составления ответа и проставлением печати

Управляющей организации на почтовый адрес заявителя, указанный в заявлении, путем отправки заказного письма с уведомлением о вручении;

- посредством электронных средств связи (электронной почты, порталов, предоставляющих услуги электронного взаимодействия между заявителем и Управляющей организацией, через сайт Управляющей организации) с использованием электронной подписи;

- или другим способом, указанным заявителем в заявлении.

13. Особые условия

13.1. Если, согласно решению общего собрания собственников помещений дома, будет избран иной способ управления или заключен договор с иной управляющей компанией, это может являться основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора по инициативе любой из Сторон. Однако расторжение Договора возможно только с даты, когда новый управляющий заключит договора на жилищное, коммунальное и техническое обеспечение МКД с третьими лицами и произведёт все расчеты с предыдущим Исполнителем.

13.2. Исполнитель в целях исполнения Договора осуществляет сбор, хранение, обработку, передачу и уничтожение персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются условиями настоящего Договора.

13.3. Привлечение Исполнителя для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Исполнителем самостоятельно.

14. Условия об обработке персональных данных

14.1. Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и иных лиц, проживающих в МКД, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,

- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,

- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,

- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей,

- для создания и ведения базы данных о собственниках помещений в МКД применительно к настоящему Договору;

- ведения учетной и технической документации по МКД;

- информирования Заказчика о ходе выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору с помощью телефонной, почтовой или иных видов связи

14.2. Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

14.3. Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Договоре, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

14.4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется Исполнителем:

- фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- адрес;
- площадь принадлежащего жилого помещения;
- право владения помещением (собственник, наниматель);
- паспортные данные собственников помещений;

14.5. Перечень действий с персональными данными:

- сбор данных, указанных в пункте 4;
- хранение данных;
- передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- передача данных контролирующим органам;
- передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором;

14.6. Способы обработки персональных данных:

без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека):

- выдача справок;

14.7. Персональные данные подлежат хранению в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение 5 лет после его расторжения

15. Условия использования общего имущества

15.1. Использование общего имущества в МКД, в т.ч. предоставление коммунальных ресурсов с его использованием, осуществляется только на основании соответствующих решений общего собрания собственников.

15.2. В случае решения общего собрания о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – Управляющая организация заключает соответствующие договоры.

- 15.3. Размер вознаграждения Управляющей организации при выполнении обязанностей, указанных в пункте 15.2 настоящего Договора, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД.
- 15.4. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением собственников.

16. Ответственность

- 16.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и предусмотренную настоящим Договором.
- 16.2. В случае оказания Исполнителем Собственнику услуг ненадлежащего качества Исполнитель обязан уплатить Собственнику неустойку в размере, согласно действующему законодательству.
- 16.3. Уплата неустойки, предусмотренной в пункте 16.2 настоящего Договора, производится в следующем порядке:
 - 16.3.1. Собственник обязан передать Исполнителю письменное обоснование применения санкций с изложением фактов отсутствия надлежащего качества и их продолжительности в течение данного календарного месяца;
 - 16.3.2. после получения письменного обоснования, Исполнитель в течение 15 дней собирает комиссию для его рассмотрения, которая делает письменное заключение об обоснованности претензий Собственника, причинах, ответственном за нарушения и величине компенсации, в случае признания претензии, обоснованной;
 - 16.3.3. в случае несогласия с решением комиссии, Собственник вправе в судебном порядке оспорить это решение.
- 16.4. В случае долговременного нарушения сроков платежей Исполнитель вправе отключить квартиру Собственника от инженерного обеспечения в соответствии с порядком, изложенным в законодательных и нормативных документах, и обратиться в суд с иском о погашении задолженности из средств от реализации имущества должника.
- 16.5. В случае причинения Собственником или лицами, проживающими совместно с ним, либо третьими лицами, посещающими квартиру Собственника вреда объектам общего пользования в МКД или имуществу других Собственников в МКД, Акт о нанесении вреда составляется представителем Исполнителем с участием общественности и Собственника. Собственник возмещает причиненный вред в полном объеме. Возмещение Собственником вреда, причиненного общему имуществу МКД, производится в пользу Исполнителя

17. Разрешение споров

- 17.1. При возникновении споров в связи с исполнением настоящего Договора Стороны предпримут усилия для их разрешения путем переговоров.
- 17.2. В случае невозможности достигнуть соглашения, спор рассматривается в судебном порядке.

18. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения

- 18.1. Настоящий Договор действует с _____ г. по _____ года.
- 18.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению расторгнуть или изменить настоящий Договор в установленном законе порядке. Досрочное расторжение Договора по инициативе Собственника или Исполнителя производится с учетом требований, регламентированных главой 11 настоящего Договора.
- 18.3. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на каждый следующий календарный год, если одна из Сторон не известит другую Сторону о расторжении за 30 дней до окончания действия Договора.

19. Прочие условия

19.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

20. Реквизиты и подписи сторон**Собственник:**

Паспорт: _____

Выдан _____

Адрес регистрации: _____

Адрес фактического местонахождения: _____

Телефон: _____

_____/_____/_____

Исполнитель:Юр. адрес: г. Ростов-на-Дону,
ул. Красноармейская, д. 208, оф. 303
ИНН 6163140260Факт. адрес, г. Ростов-на-Дону,
пр. Будённого, д. 27, офис 37б

КПП 616301001

ОГРН 1156196041165

ОКПО 27174573

Р/сч. 40702810552090007480

Юго-Западный банк ОАО «Сбербанк
России»

г. Ростов-на-Дону

К/сч. 301018106000000000602

БИК 046015602

тел. 89662066853, 89662066854, 221-71-52

М. П. _____

Приложение № 1
К Договору по управлению зданием
№ _____ от _____ года

Перечень общего имущества

помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, крыша, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, ограждающие ненаесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненаесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома.

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Внутридомовая инженерная система газоснабжения: места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (отпусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги, а также наружная система газоснабжения по месту соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры до места первого отвода от стояка в квартиры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от стены дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях

Собственник

_____/_____/

Исполнитель

_____/Саркисян Г.С./

Приложение № 2
К Договору по управлению зданием
№ _____ от _____ года

Перечень работ и услуг

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
 - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
 - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
 - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
 - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
 - определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
 - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
 - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
 - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
 - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
 - выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;
 - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

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

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

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

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

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

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и гнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

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

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

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

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

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

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

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

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

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

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

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

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

Собственник

_____ / _____ /

Исполнитель

_____ /Саркисян Г.С./

Приложение № 3
К Договору по управлению зданием
№ _____ от _____ года

Стоимость договора управления

**Размер платы за содержание общего имущества,
техническое обслуживание многоквартирного дома
№ 1 по пр. Юпитера**

№ п/п	Статьи затрат	Тариф, руб./кв.м.
	УСЛУГИ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ СОДЕРЖАНИЮ И ОБСЛУЖИВАНИЮ МКД	39,20
1	Плата за управление общим имуществом МКД (организация эксплуатации жилого дома; планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества; прием обращений, формирование ответов на обращения; осмотры и обследования элементов общего имущества дома; организация устранения недостатков в работе элементов систем дома, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками; предоставление услуг по расчету и начислению жилищно-коммунальных услуг; анализ финансовой деятельности, составление годового отчета; уплата налогов; оплата труда административно-управленческого персонала, паспортиста; обязательные налоговые и страховые отчисления от фонда заработной платы; содержание сайта; накладные расходы: канцтовары, обслуживание оргтехники, расходы на связь, аренду	13,20

	помещения, обслуживание компьютерных программ)	
1.1	ФОТ (управление):	8,60
1.2	Содержание офиса:	4,60
2	<p>Плата за содержание общего имущества МКД (оплата труда обслуживающего персонала: уборщик территории, уборщик помещений, подсобный рабочий; обязательные налоговые и страховые отчисления от фонда заработной платы; приобретение материалов, инвентаря, спец. средств, спец. одежды; проведение работ по дератизации и дезинфекции мест общего пользования; очистка отмежеванной дому территории от мусора, снега, листвы; обработка тротуарных дорожек в зимнее время от наледи; закрашивание граффити; работы по ремонту внутридомовых инженерных сетей и оборудования: оплата труда обслуживающего персонала: слесарь-сантехник, электрик, газосварщик; обязательные налоговые и страховые отчисления от фонда заработной платы; замена электроламп в местах общего пользования (по необходимости); проведение работ по текущему обслуживанию внутридомовых систем электроснабжения; мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону (промывка(без учета стоимости объема воды), ревизия запорной</p>	26,00

	арматуры, обслуживание и подготовка узла учета тепловой энергии); устранение неисправностей отдельных элементов и соединений внутридомовых инженерных сантехнических и электротехнических систем; перекрытие водонесущих и отключение электротехнических систем и отдельных элементов в случае возникновения аварийных ситуаций; организация сбора, вывоза и утилизации ТБО; обслуживание лифтового оборудования)	
2.1	Обслуживание ерных систем	9,30
2.2	Вывоз ТБО	3,20
2.3	ФОТ обслуживающего персонала:	9,20
2.4	Материалы	3,28
2.5	Обслуживание УУТЭ	0,90
2.6	Обучение персонала	0,12

Собственник

_____ / _____ /

Исполнитель

_____ /Саркисян Г.С./