

оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
г. Железноводск, пос. Иноземцево, ул. Стенная, дом 1, корпус 4

г. Железноводск, пос. Иноземцево

«01» мая 2017г.

Собственники помещений многоквартирного дома (указанные Приложении № 7), расположенного по адресу: г. Железноводск, пос. Иноземцево, ул. Стенная, дом 1, корпус 4, действующие на основании протокола общего собрания собственников от «27» мая 2017 года, именуемое в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Вишневый сад» в лице директора Зарумного Виталия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.
1. Общие положения

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего обслуживания, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений, избравшими форму обслуживания многоквартирным домом при помощи управляющей организации.

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление многоквартирным домом, (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «31» мая 2017 года) по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с исполнителем.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденным Правительством РФ и иными положениями законодательства РФ.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражен в Акте о составе общего имущества многоквартирного дома и приведен в приложении № 8 к настоящему Договору.

1.6. В настоящем Договоре используются следующие понятия и определения:

- **Управляющая организация** – организация, осуществляющая деятельность по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- **Собственник** – собственники жилых и не жилых помещений;

- **Найматель** – граждане, пользующиеся жилыми помещениями на основании Договора социального найма (найма);

- **Лица, обязанные вносить оплату по договору** – граждане организаций, на которых в соответствии с действующим жилищным законодательством и иными положениями законодательства РФ, возложена обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

- **Объект** – многоквартирный дом, содержание и текущий ремонт общего имущества которого осуществляет управляющая организация;

- **Совет многоквартирного дома № 1 корпус 4 по ул. Стенная, именуемый в дальнейшем «Совет»** - выбранные на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном

Исполнитель: [Подпись]

Собственник: [Подпись]

доме, Собственники помещений в многоквартирном доме, имеющие права и обязанности установленные ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

2. Предмет договора.

2.1. Собственники помещений многоквартирного дома поручают, а Исполнитель принимает на себя обязательства по оказанию Собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, следующие виды услуг: содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений многоквартирного дома.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будут осуществляться работы по настоящему Договору:

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, чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, фасады, плиты перекрытий и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) 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).

2.3. Состав услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту определен Приложением №1 к настоящему Договору.

2.4. Услуги, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, не указанные в Приложении № 1, могут оказываться Исполнителем за отдельную плату на основании отдельных Договоров.

2.5. Состав услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту по настоящему Договору может быть изменен, в том числе и с учетом предложений Исполнителя, в соответствии с законодательством РФ путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписанного сторонами.

3. Права и обязанности сторон.

3.1 Исполнитель обязан:

3.1.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда в установленных объемах, сроках, надлежащего качества в пределах средств, поступающих от Собственников на эти цели.

3.1.2. Обеспечить за счет средств Собственников предоставление услуг по вывозу крупногабаритных твердых коммунальных отходов (ТКО) (старая мебель, холодильники, стиральные машины, мусор, образующийся при ремонте квартир, упаковочные материалы и коробки, строительный мусор и отходы строительных материалов).

3.1.3. Вести расчеты с Потребителями, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции, касающиеся предмета Договора.

3.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником своих обязательств по использованию помещения и платежам.

3.1.5. Вести в установленном порядке необходимую техническую документацию, переданную ему Собственниками в рамках настоящего Договора.

Исполнитель: _____



Собственник: _____



3.1.6. Ежегодно представлять на общем собрании Собственников отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

3.1.7. Выдавать Потребителям расчетные документы, копии, справки в пределах своей компетенции.

3.1.8. Вести учет в установленной форме выполненных работ по санитарному содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

3.1.9. Составлять графики производства работ по плановому текущему ремонту жилищного фонда.

3.1.10. Рассматривать поступающие жалобы и претензии Собственников, принимать необходимые меры по устранению неисправностей.

3.1.11. Своевременно устранять аварийные ситуации текущего характера в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.12. Круглосуточно принимать аварийные заявки от Потребителей по телефону 8-928-305-71-10, своевременно устранять аварийные ситуации.

3.1.13. Своевременно (за 10 календарных дней) информировать население, проживающее в обслуживаемом жилом доме, и других получателей услуг в соответствии с настоящим Договором о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

3.1.14. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования дома для обеспечения прав Потребителей на получение услуг от коммунальных предприятий (газ, вода, электроэнергия).

3.1.15. Обеспечить сохранность состояния жилого дома, его инженерных сетей и всего имущества, в пределах нормативного износа.

3.1.16. Обеспечивать жилищные права Собственника жилого помещения в государственных и других организациях если это необходимо для исполнения данного Договора.

3.1.17. При необходимости проводить подбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и заключать с ними Договоры.

3.1.18. Контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств по оказанию услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома подрядчиками.

3.1.19. Принимать работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками Договорам.

3.1.20. Устанавливать и фиксировать факт не исполнения и ненадлежащего исполнения подрядчиком Договорных обязательств по оказанию услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способы оказания услуг, выполнения работ, порученных ему, и численность необходимого для этого персонала.

3.2.2. Привлекать по своему усмотрению других лиц (подрядчиков), для оказания отдельных видов услуг, выполнения работ и иных действий.

3.2.3. В установленном порядке взыскивать с Собственников сумму задолженности по оплате за жилое помещение и пеню, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.4. Не оказывать услуги Собственникам, имеющим задолженность по оплате за жилое помещение, за исключением случаев ликвидации аварийных ситуаций.

3.2.5. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников и Нанимателей, поставив их в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.6. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников и Нанимателей, в присутствии Собственников и

Исполнитель: _____



Собственник: _____



3

Нанимателей других помещений объекта, правоохранительных органов, представителей Исполнителя с составлением соответствующего акта.

3.2.7. Осуществлять беспрепятственный вход в помещения общего пользования Объекта для осмотра и производства работ.

3.2.8. Оказывать Собственникам помещений работы и услуги, не включенные в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и не являющиеся предметом настоящего Договора, на основании принятых общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме изменений в настоящий Договор, которые оплачиваются Собственниками дополнительно.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственники и Наниматели обязуются:

3.3.1. Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить плату за оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Не использование Собственниками, Нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перерасчет оплаты за не оказанные или некачественно оказанные услуги производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3.2. Предоставить Исполнителю всю информацию, необходимую для надлежащего исполнения последним своих обязанностей, передать всю техническую документацию на дом (технический паспорт и т.д.).

3.3.3. Не реже 1 раза в год проводить общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома и обеспечить своевременное принятие решения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Использовать находящееся на праве Собственности помещение исключительно в соответствии с его назначением, поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания домашних животных.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и иные коммунальные отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности, установленные действующими нормативными актами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.7. Вынос ТКО осуществляется только в специально отведенные места. Крупногабаритные отходы (старая мебель, холодильники, стиральные машины, мусор образующийся при ремонте квартир и т.д.) не вмещающийся в стандартные контейнеры должны вывозиться Собственниками отдельно или с помощью услуги по вывозу крупногабаритных ТКО, осуществляемой Исполнителем в соответствии с пунктом 3.1.2. настоящего Договора) упаковочные материалы и коробки должны быть разобраны с целью уменьшения объема. Строительный мусор и отходы строительных материалов вывозятся лицами, осуществляющими ремонтно-строительные работы.

3.3.8. Производить за свой счет текущий ремонт своего жилого помещения, за исключением оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (используемого более чем одним помещением).

3.3.9. Не допускать нарушение правил пользования помещениями в доме, обеспечивать своевременное проведение ремонта и устранение всех неисправностей инженерного и иного

Исполнитель: _____

Собственник: _____

оборудования, связанного с обеспечением функционирования системы жизнеобеспечения дома, если это не входит в обязанности Исполнителя по настоящему Договору. В случае если их устранение является обязанностью Исполнителя, немедленно сообщать о них Исполнителю.

3.3.10. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, внутренних инженерных сетей, перестановку, либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, установку антенн на крыше зданий, без согласования с Исполнителем и получения соответствующего согласования, предусмотренного законодательством Российской Федерации;

3.3.11. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

3.3.12. Обеспечить ремонт общего имущества в случае её повреждения по вине Собственника и проживающих совместно с ним граждан или Нанимателя и проживающих совместно с ним граждан.

3.3.13. Допускать в заранее согласованное сторонами настоящего Договора время в занимаемое жилое помещение работников Исполнителя, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.14. Обеспечить доступ Исполнителя к месту проведения работ. В случае проведения Собственником или Нанимателем отделочных работ, либо переоборудования затрудняющего доступ к месту выполнения работ, Собственник или Наниматель жилого помещения обязан за свой счет обеспечить доступ работников Исполнителя к месту выполнения работ.

3.3.15. Не нарушать пломбы на индивидуальных и общедомовых приборах учета, не осуществлять не санкционированное вмешательство в работу указанных приборов.

3.3.16. Не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

3.3.17. Письменно уведомлять Исполнителя об отчуждении помещения в пятидневный срок с момента регистрации права собственности или права пользования.

3.3.18. Сообщать исполнителю об увеличении или уменьшении числа граждан (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее пяти рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если помещение не оборудовано индивидуальным, общим (квартирным) или комнатным приборами учета.

3.3.19. Направлять Исполнителю копию Договора аренды, нежилого (жилого) помещений, при условии внесения в Договор аренды обязательств арендатора, в части внесения арендатором расходов по оплате содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.20. В случае расторжения Договора или смене способа управления общим имуществом многоквартирного дома за тридцать дней до прекращения действия настоящего Договора Собственники помещений, либо иное лицо из числа Собственников, указанное в решении общего собрания данных Собственников, или, если такое лицо не указано, любой Собственник помещения в таком доме обязаны принять от исполнителя техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с обслуживанием дома документы.

3.3.21. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и законодательством РФ.

3.4. Собственники и Наниматели имеет право:

3.4.1. Получать любую информацию о порядке и условиях оплаты услуг по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Исполнителя оказания услуг надлежащего качества,

Исполнитель: _____



Собственник: _____



предусмотренных настоящим Договором в соответствии с установленными нормами, стандартами, в том числе на устранение аварий и неисправностей.

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Исполнителя перерасчета платежей по оплате за оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в связи с некачественным или несвоевременным предоставленным таким услуг, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

3.4.4. Требовать от Исполнителя в части взятых им обязательств устранения выявленных недостатков в предоставлении услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества объекта.

3.4.5. Осуществлять контроль за выполнением текущих работ (услуг) в рамках настоящего Договора.

3.4.6. Требовать от исполнителя возмещения убытков, причиненных в следствии не выполнения либо недобросовестного выполнения своих обязанностей по текущему Договору.

3.4.7. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещений и общего имущества.

3.4.8. Знакомиться с Договорами, заключенными с целью реализации настоящего Договора Исполнителем.

3.4.9. Обращаться с жалобами на действия или бездействие исполнителя в Государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.10. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменений настоящего Договора или его расторжения.

3.4.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятым в соответствии с ним законодательством РФ и настоящим Договором.

4. Оплата по договору и порядок расчетов.

4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества дома устанавливается сроком на один год. Размер платы соразмерен доле в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади, находящегося у Собственника жилого/нежилого помещения и составляет на момент заключения Договора 10 рублей 00 копеек за 1 м² в месяц и включает в себя:

- содержание мест общего пользования - 7,9 рублей за 1 м² общей площади помещения;
- содержание общедомовых приборов учета - 0,2 рублей за 1 м² общей площади помещения;
- текущий ремонт - 1,9 рублей за 1 м² общей площади помещения.

4.2. Плата за жилое помещение вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3. Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества производится общим собранием Собственников помещений сроком не позднее двух месяцев до истечения действия платы за содержание и ремонт общего имущества, установленный ранее с уведомлением об этом Исполнителя.

4.4. Если Собственники помещений в многоквартирном доме не приняли на общем собрании Собственников помещений решения об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома с целью исполнения настоящего Договора по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома в размере, предложенном управляющей организацией, и обоснованном ею, управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.5. В случае, если Собственниками в установленный в пункте 4.3 настоящего Договора срок общее собрание не проведено, исполнитель вправе изменить действовавший

Исполнитель: _____

Собственник: _____

размер платы с целью исполнения настоящего Договора по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома в сторону увеличения, при этом увеличение не может превышать 15% от ранее действовавшего размера платы.

4.6. Исполнитель обязан информировать в письменной форме Собственников и Нанимателей об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Объекта не позднее, чем за 30 дней до даты направления платежных документов на основании которых будет вноситься плата в ином размере путем предоставления сведений Совету и размещения их на подъездах дома и на сайте Исполнителя.

4.7. Наниматели жилых помещений по Договору социального найма или Договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме самостоятельно вносят плату за содержание и ремонт общего имущества Объекта Исполнителя в установленном настоящим Договором порядке.

4.8. Собственники помещений в доме самостоятельно вносят ресурсоснабжающим организациям плату за коммунальные услуги на основании отдельно заключенных Договоров.

4.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества объекта вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты определенной в пункте 4.1.10 настоящего Договора, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества объекта может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.10. Исполнитель ежемесячно в срок, не позднее первого числа месяца, следующего за отчетным направляет:

а) Собственникам и Нанимателям жилых помещений платежный документ с начислением платы за содержание и текущий ремонт по каждому жилому помещению отдельно.

б) Собственникам и арендаторам нежилых помещений платежный документ на оплату по настоящему Договору по каждому не жилому помещению отдельно.

4.11. Расчетный период для начисления платы по настоящему Договору – один календарный месяц.

4.12. Срок внесения платежей за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается ежемесячно для всех категорий Собственников и иных лиц, обязанных вносить плату по Договору до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежного документа, направляемого Исполнителем, либо уполномоченным им лицом.

4.13. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества объекта определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.14. Непользование Собственниками и Нанимателями помещений не является основанием для не внесения платы.

4.15. Услуги Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению с Собственниками и Нанимателями.

4.16. Собственники и Наниматели вносят плату за содержание и ремонт общего имущества Объекта Исполнителю. Ответственность и последствия за внесение платы на счет, не принадлежащий Исполнителю, несет плательщик. В случае изменения банковского счета Исполнителя, на который плательщик обязан вносить плату, Исполнитель обязан известить Собственников и Нанимателей путем размещения данной информации на платежном документе и сайте организации.

4.17. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления плательщиков об изменении банковского счета несет Исполнитель.

4.18. Собственники и Наниматели не в праве требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связанную с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия

Исполнитель:



Собственник:



7

обстоятельств непреодолимой силы.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Исполнитель несет установленную законодательством РФ административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

5.3. а) нарушение качества предоставления Собственникам и Наимателям работ;

5.4. б) убытки, причиненные Собственникам и Наимателям в результате нарушения Исполнителем их прав.

5.5. Исполнитель, допустивший нарушение в качестве предоставления услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязан произвести Собственникам и Наимателям перерасчет платы за такую услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения от оплаты такой услуги.

5.6. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников и Наимателей. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Исполнителя или действие (бездействие) Исполнителя.

5.7. В случае причинения Исполнителем ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственников и Наимателей, общему имуществу Объекта Исполнитель и Собственник или Наиматель (или их представители) составляют и подписывают Акт о причинении ущерба, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельства, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт должен быть составлен Исполнителем или уполномоченным им лицом и подписан не позднее 12 часов с момента обращения Собственника или Наимателя в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания Акта Собственником, Наимателем или их представителем, в том числе по причине отсутствия в занимаемом помещении, Акт должен быть подписан помимо Исполнителя или уполномоченным им лицом двумя не заинтересованными лицами.

Акт составляется в двух экземплярах. Один из которых передается Собственнику, Наимателю (или их представителю), второй остается у исполнителя.

Исполнитель освобождается от ответственности, за причинение вреда если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками и Наимателями установленных правил пользования и содержания жилых и не жилых помещений.

5.8. Исполнитель не несет ответственности за материальный ущерб, причиненный Собственникам и Наимателям в результате аварии во внутрисетевых инженерных сетях, находящихся в жилых помещениях граждан, если авария произошла не по его вине.

5.9. Исполнитель не несет ответственности за причиненный ущерб, возникший в результате:

- не своевременного извещения о необходимости проведения ремонтных работ.
- не соблюдения Собственниками и Наимателями п. 3.3. настоящего Договора.
- авария произошла из-за нарушений правил содержания, эксплуатации (пользования) и ремонта Собственником или третьими лицами сетей, оборудования или не своевременного извещения Исполнителя о необходимости проведения ремонтных работ текущего характера.
- причиной аварий стали стихийные бедствия, чрезвычайные ситуации, другие форс-мажорные обстоятельства.

Исполнитель не несет ответственности в случае, если Собственник до момента причинения ущерба были уведомлены о необходимости проведения капитального ремонта и не приняли решения о его проведении и финансировании.

5.10. Исполнитель несет ответственность перед Собственниками и Наимателями и

Исполнитель: _____

Собственник: _____

(или) третьими лицами за все последствия, возникшие в результате аварийной или иной ситуации на сетях и конструктивных элементах дома, повлекшей нанесение ущерба общему имуществу дома или имуществу других граждан, если авария произошла по его вине.

5.11. Собственник помещения несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате аварийной или иной ситуации в занимаемом помещении, повлекшей нанесение ущерба общему имуществу дома или имуществу других граждан, если авария произошла по его вине.

5.12. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника и (или) Нанимателя указаны в приложении № 2 настоящего Договора.

5.13. Собственники и Исполнители, допустившие самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения несут ответственность в установленном законодательством РФ порядке.

5.14. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственников и Нанимателей, а Собственники и Наниматели не отвечают по обязательствам Исполнителя которые возникли не по поручению Собственников и Нанимателей.

6. Форс-мажор

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

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течении более двух месяцев, любая из сторон в праве отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

7. Защита персональных данных и использование информации Исполнителем

8.1. Собственники и Наниматели выражают согласие и разрешают исполнителю обрабатывать свои персональные данные (Фамилия, имя, отчество, дата и место рождения; адрес; домашний, рабочий и мобильный телефоны) включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в целях, связанных с исполнением настоящего Договора:

- а) для начисления, сбора и перерасчета платежей, за содержание и текущий ремонт общего имущества;
- б) для выдачи Собственникам и Нанимателям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- в) для ведения бухгалтерской, статистической и иной документации;
- г) для осуществления прямых контактов с Собственниками и Нанимателями с помощью различных средств связи, включая но не ограничиваясь: почтовой рассылкой, телефоном (включая мобильный).

8.2. Настоящим Договором Собственники и Наниматели выражают согласие и разрешают Исполнителю и, по поручению Собственников и Нанимателей третьим лицам осуществлять обработку их персональных данных, указанных в пункте 7.1 настоящего Договора.

8.3. Собственники и Наниматели соглашаются с тем, что для реализации целей, указанных в пункте 7.1. настоящего Договора, их персональные данные, полученные Исполнителем, могут быть переданы третьим лицам, которым Исполнитель может поручить

Исполнитель: _____

Собственник: _____

обработку персональных данных Собственников и Нанимателей на основании Договора, заключенного с такими лицами.

8.4. При передаче указанных данных Исполнитель предупреждает лиц, получающих персональные данные Собственников и Нанимателей о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они переданы и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

8.5. Собственники и Наниматели в соответствии с законодательством РФ имеют право потребовать от Исполнителя уточнения своих персональных данных, блокирования или уничтожения своих персональных данных в случае, если персональные данные являются не полными, устаревшими, недостоверными.

8. Контроль за деятельностью Исполнителя

8.1. Контроль Собственников и Нанимателей за деятельностью Исполнителя в части исполнения настоящего Договора включает в себя:

а) предоставление собственникам и Нанимателям информации о состоянии переданного на обслуживание жилищного фонда не чаще чем раз в полугодие;

б) контроль целевого использования исполнителем денежных средств, платежей за жилищные услуги, поступающих от Собственников и Нанимателей не чаще чем раз в квартал при составлении отчетов.

в) отчет Исполнителя по выполнению настоящего Договора в течении первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего Собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Оценка качества работы исполнителя осуществляется на основании следующих критериев:

а) своевременное осуществление платежей по Договору;

б) наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту жилищного фонда;

в) осуществление исполнителем мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых услуг и выполняемых работ;

г) снижение количества жалоб Собственников и Нанимателей на качество обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме;

д) своевременность и регулярность предоставления Собственникам и Нанимателям планов. Отчетов. Информации о состоянии и содержании переданного на обслуживание многоквартирного дома;

8.3. В целях документального оформления своих претензий Собственники, Наниматели и Исполнитель соблюдают следующий регламент:

а) В случаях нарушения условий настоящего Договора Собственником, Нанимателем или Исполнителем по требованию одной из сторон составляется Акт или Дефектная ведомость;

б) Акт подписывается комиссией, включающей представителя Исполнителя или уполномоченного Исполнителем лица. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: Собственники и Наниматели, имуществу которых причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица.

Если в течении одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 20:00 до 7:00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производится в их отсутствие.

в) Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причинного вреда имуществу (допускаются фото или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

г) Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается

Исполнитель: _____



Собственник: _____



10

причинительно вреда под расписку, второй – лицу, которому причинен вред, третий остается у Исполнителя.

9. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора.

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение одного календарного года.

9.2. Стороны создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.3. Собственник подтверждает, что Исполнитель является единственной организацией, с которой заключен Договор обслуживания дома, а также право Исполнителя на обработку его персональных данных.

9.4. Собственник подтверждает, что подписанием настоящего Договора предоставляет Исполнителю право в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления.

9.5. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником и подлежат обязательной регистрации Исполнителем.

9.6. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение срока, установленного действующим законодательством от даты, когда ему стало известно или он должен узнать о нарушении своих прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Исполнитель не рассматривает.

9.7. Собственник и другие пользователи ознакомлены с Правилами пользования помещениями, Правилами пользования общим имуществом дома, Правилами противопожарной безопасности, Правилами регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания, обязаны их соблюдать, и несут ответственность за их нарушение.

9.8. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает суд.

9.9. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на каждый последующий календарный год.

9.10. Условия Договора могут быть пересмотрены по взаимному и письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания в порядке, предусмотренным жилищным и гражданским законодательством.

9.11. Договор, может быть, расторгнут досрочно в одностороннем порядке при условии полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору. При этом сторона, по инициативе которой происходит расторжение Договора, обязана не менее чем за 1 месяц направить другой стороне письменное уведомление о расторжении Договора и до срока расторжения договора, указанного в уведомлении выполнить все имеющиеся обязательства по настоящему Договору.

9.12. Иные условия расторжения Договора:

– по соглашению сторон;

– в судебном порядке;

– в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением Собственника или Исполнителя о желании его продлевать;

9.13. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе Собственников считается расторгнутым через два месяца с момента направления письменного уведомления.

9.14. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

9.15. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников и Нанимателей по оплате произведенных исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также, не является основанием для неисполнения Исполнителем оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

Исполнитель: _____

Собственник: _____

9.16. В случае переплаты Собственниками и Нанимателями средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Исполнитель обязан уведомить их о сумме переплаты и получить от них распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных средств.

9.17. В случае расторжения договора Исполнитель за 30 дней до прекращения действия Договора обязан передать Техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с обслуживанием дома документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья, либо, в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме, одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом или. Если таковой собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

9.18. Приложения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 к Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6. Подписи сторон.

Управляющая организация
Общество с ограниченной
ответственностью Управляющая
организация «Вишневый сад»

Юридический адрес: 357431, Ставропольский край, г. Железноводск, пос. Ингоземцево, ул. Степная, дом 1, корпус 5, пом. 7-13 Тел.: 89283493569
ОКПО: 09987864, ОГРН: 1172651005603,
ИНН: 2627026393, КПП: 262701001
Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь
БИК: 040702615
Кор. счет: 30701810907020000615
Расчетный счет: №0108810960100011084

Директор ООО УО «Вишневый сад»



Зарумный В.И.

« 17.11.2017 г. »

Собственники и Наниматели:

Председатель совета
инициативного дома
расположенного по адресу:
г. Железноводск, пос. Ингоземцево,
ул. Степная, дом 1, корпус 5
Медведев Владимир
Владимир Александр

« 01 » июня 2017 г.

Исполнитель: _____

Собственник: _____

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняемых в счет оплаты за жилое помещение.

1. Текущий ремонт конструктивных элементов жилого дома:

ФУНДАМЕНТЫ:

- усиление поврежденных отдельными местами участков фундамента;
- заделка и расшивка швов, восстановление местами утраченной облицовки фундамента, поцоленного этажа;

- замена или ремонт отдельных участков отмостки;

- ремонт примыков, входа в подвал.

СТЕНЫ И ФАСАДЫ:

- ремонт фасада с заделкой трещин, швов с восстановлением архитектурных элементов;

- восстановление местами поврежденных карнизтов, перемычек, простенков;

ПЕРЕКРЫТИЯ:

- временное крепление аварийных перекрытий;

- заделка швов в стыках сборных ж/б конструкций;

- заделка выбоин и трещин в ж/б конструкциях.

КРЫШИ:

- устранение неисправностей кровли (кроме полной замены кровельного материала);

- укрепление и замена отдельных элементов водосточных труб;

- ремонт выходов на крыше, слуховых окон и люков;

ЛЕСТНИЦЫ, ЗОНТЫ-КОЗЫРЬКИ НАД ВХОДАМИ В ПОДЪЕЗДЫ, ПОДВАЛАМИ И

ВЕРХНИМИ ЭТАЖАМИ:

- восстановление и замена отдельных участков и элементов.

ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА

- восстановление отдельных участков отделки стен, потолков, полов в подъезде и вспомогательных помещениях;

- проведение малярных работ (покраска стен, потолков в подъезде и в вспомогательных помещениях).

2. Содержание конструктивных элементов дома:

- устранение неисправности системы наружного организованного водостока (водосточных труб, воронок, колен и пр.);

- устранение протечек внутреннего водостока;

- устранение протечек от неисправности кровли;

- устранение протечек стыков панелей;

- устранение неисправностей элементов дома, угрожающих безопасности жильцов.

3. Текущий ремонт инженерного оборудования:

Ремонт водопровода и канализации:

- восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации.

Ремонт системы дымоудаления:

- восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем дымоудаления

Ремонт вентиляции:

- прочистка внутридомовой системы вентиляции.

Ремонт внутренней системы электроснабжения:

- восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств, приборов).

Исполнитель: 

Собственник: 

4. Содержание инженерного оборудования:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров, течи трубопроводов и запорной арматуры, набивка сальников, установка ограничителей дроссельных шайб и пр.);
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования);
- прочистка канализационного лежака;
- проверка исправности канализационных вытяжек, оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

5. Работы, выполняемые в период подготовки к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период:

- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- дополнительное утепление ограждающих конструкций и чердаков в случае необходимости;
- ремонт просевшей, отклонившейся от стены отмостки;
- замена остекления в окнах мест общего пользования;
- ремонт и укрепление входной двери и дверей помещений общего пользования;

6. Прочие работы:

- регулировка и наладка системы вентиляции;
- промывка и очистка водопроводных кранов.

7. Санитарное содержание:

Уборка и очистка придомовой территории круглый год, мытье скамеек.

Уборка подъездов, лестничных площадок, маршей, удаление нечистот с технического подполья.

Влажная протирка стен, мытье окон на лестничных клетках.

Дезинфекция, дезинсекция и дератизация технических подвалов (работы проводятся специализированной организацией по договору подряда). Обрезка и удаление аварийных деревьев и сухостоев.

ПРИМЕЧАНИЕ: Работы в жилых и подсобных помещениях квартир выполняются собственниками или арендаторами квартир.

Исполнитель:



Собственник:



СХЕМЫ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ГРАНИЦ

балансовой и эксплуатационной ответственности между Собственником (наимателем, арендатором) жилого (нежилого) помещения и Управляющей организацией.

Эксплуатация электрических сетей.

При использовании бытовых приборов Собственники обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира (ответственность за аварийные ситуации в следствии перенагрузки сети, несут собственники).

Границей ответственности по электроснабжению являются точки крепления, отходящих к квартире фазного, нулевого и заземляющего кабеля вводного выключателя.

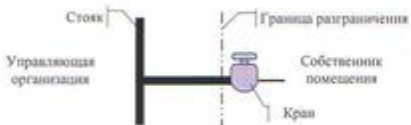
Выход с автоматического выключателя, отходящие от точек крепления кабели, всё электрооборудование и электрическую разводку внутри квартиры обслуживает Собственник. Стояковую разводку, точки крепления, этажный электрощит, автоматический выключатель обслуживает Управляющая организация.



Эксплуатация систем холодного водоснабжения

Границей ответственности по холодному водоснабжению является точка первого соединения от транзитного стояка водоснабжения.

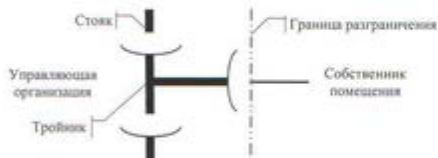
Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация. Первое расположенное от стояка соединение и всю водопроводную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник.



Эксплуатация системы водоотведения

Границей ответственности по водоотведению (канализации) является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.

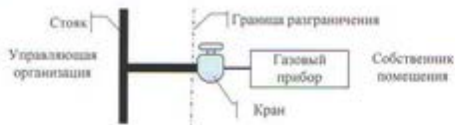
Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация. Отводящую трубу канализации и всю канализационную внутри квартиры обслуживает Собственник.



Эксплуатация системы газоснабжения

Границей ответственности по газоснабжению является запорная арматура на врезках к подводящему трубопроводу жилых помещений.

В эксплуатационной ответственности собственника жилого помещения находятся: подводящий трубопровод от запорной арматуры к газовой плите, котлу отопления, газовая плита, газовый котел. Общедомовые приборы учета, разводящие и стояковые трубопроводы газоснабжения с запорной арматурой на врезках к подводящему трубопроводу жилых помещений обслуживает Управляющая организация.



Исполнитель: _____

Собственник: _____

Форма заявления в управляющую организацию

Директору управляющей
организации
ООО УО «Вашенька сад»
Заруменю Виталию Ивановичу,
от собственника кв. № _____
МКД по ул. _____

Заявление

ТЕКСТ ЗАЯВЛЕНИЯ

дата

подпись

Ф.И.О.

Заявление принял:

должность

дата

подпись

Ф.И.О.

Исполнитель: _____

Собственник: _____

РАСЧЕТ ТАРИФА
за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему
ремонту общего имущества многоквартирного дома
УО ООО «Вишневый сад»

Наименование затрат	Отчисления на 1 кв.м в руб.
1. Содержание общего имущества МКД	4,2
Содержание придомовой территории	0,9
Материалы и хозяйственный инвентарь	0,2
Покос травы, уборка в подвалах	0,3
Вывоз мусора, дератизация, дезинфекция	0,5
Расходы по уборке подъездов	0,9
Содержание аварийно-диспетчерской службы	0,9
Содержание и обслуживание общедомовых приборов учета	0,2
2. Затраты по содержанию и текущему ремонту общедомового инженерного оборудования	1,9
Текущий ремонт	1,7
Материалы	0,2
3. Административно-хозяйственные расходы	4,2
Услуги управляющей организации	2,3
Оплата лицензий	0,9
Услуги банка	0,6
Услуги ЕРКЦ	0,6
Итого:	10

Исполнитель: _____



Собственник: _____



**ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
выполняемых в счет оплаты за жилое помещение**

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения	Результат оказания услуги (выполнения работ)	Примечание
1. Содержание лестничных площадок, маршей, тамбуров				
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок, маршей	1 раз в неделю	Соответствие сан.требованиям	
1.2.	Влажная уборка лестничных площадок, маршей, тамбуров	1 раз в неделю	Соответствие сан.требованиям	
1.3.	Обметание пыли (тенета) со стен и потолков	2 раза в месяц	Соответствие сан.требованиям	
1.4.	Мытье окон на лестничных клетках	2 раза в год (весна, осень)	Соответствие сан.требованиям	
	Обметание окон и подоконников	1 раз в неделю	Соответствие сан.требованиям	
1.5.	Влажная протирка элементов лестничных маршей (перил, элементов лестниц, подоконников, дверей, оконных и дверных откосов, плафонов, светильников, радиаторов, почтовых ящиков, электрощитков и силовых устройств)	2 раза в год (весна, осень)	Соответствие сан.требованиям	
1.7.	Мытье скамеек, лавочек, малых архитектурных форм, турникетных ограждений	1 раз в год (весной)	Соответствие сан.требованиям	
1.8.	Удаление нечистот с технологья	по мере выброса	Соответствие сан.требованиям	
2. Содержание придомовой территории				
2.1.	Подметание свежевыпавшего снега с бетонного покрытия	ежедневно	Соответствие сан.требованиям	
2.2.	Очистка от уплотненного снега бетонного покрытия	ежедневно	Соответствие сан.требованиям	
2.3.	Очистка от наледи бетонного покрытия	1 раз в сутки в дни гололеда	Соответствие сан.требованиям	
2.4.	Посадка бетонного покрытия придомовой территории противоскользящими составами и материалами	1 раз в сутки в дни гололеда	Соответствие сан.требованиям	
2.5.	Подметание бетонного покрытия в теплый период года	3 раза в неделю	Соответствие сан.требованиям	
2.6.	Уборка зеленой зоны, прилегающей к дому	3 раза в неделю	Соответствие сан.требованиям	
2.7.	Выкашивание зеленой зоны, прилегающей к дому	3 раза за летний сезон	Соответствие сан.требованиям	
2.8.	Сгребание и уборка скошенной травы	по мере выкашивания	Соответствие сан.требованиям	
2.9.	Уборка отмосток	3 раза в неделю	Соответствие сан.требованиям	
3. Обработка отходов				
3.1.	Вывоз мусора	Выполнение работ в соответ. с норм. и договорами спец. орг.	Соответствие сан.требованиям	
3.2.	Дезинсекция	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	
3.3.	Дератизация	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	

Исполнитель: _____

Собственник: _____

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения	Результат оказания услуги (выполнения работ)	Примечание
4. Благоустройство придомовой территории				
4.1.	Обрезка кустарника	1 раз в год	В соответствие с правилами благоустройства	
4.2.	Обрезка и прореживание кроны деревьев вручную	1 раз в год	В соответствие с правилами благоустройства	
4.3.	Вертикальная планировка грунта при подготовке территории для посева газонов	1 раз в год	В соответствие с правилами благоустройства	
4.4.	Посадка цветов	1 раз в год	В соответствие с правилами благоустройства	
4.5.	Ямочный ремонт твердого покрытия придомовой территории	1 раз в год	В соответствие с правилами благоустройства	
4.6.	Очистка урны от мусора	3 раза в неделю	В соответствие с правилами благоустройства и сан.требованиями	
4.7.	Расчистка пристовальных кругов	1 раз в год	В соответствие с правилами благоустройства	
4.8.	Побелка стволов деревьев (1-2 леток)	1 раз в год	В соответствие с правилами благоустройства	
4.9.	Побелка стволов деревьев (3-5 леток)	1 раз в год	В соответствие с правилами благоустройства	
4.10.	Побелка стволов деревьев (6-8 леток)	1 раз в год	В соответствие с правилами благоустройства	
4.11.	Посадка деревьев-саженцев с оголенной корневой системой в ямы	1 раз в год	Соответствие с правилами благоустройства и безопасности	
4.12.	Обрезка деревьев с автовышки	1 раз в год	Соответствие санитарным требованиям	
4.13.	Ремонт и замена бордюрного камня	по мере необходимости	Соответствие с правилами благоустройства и безопасности	
4.14.	Поливка газонов из шланга	по мере необходимости	Соответствие с правилами благоустройства	
5. Осмотр общего имущества				
5.1.	Общие осмотры	2 раза в год: весной и осенью	Соответствие с норм. треб. содержания жилфонда	
5.2.	Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящего в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации	2 раза в год	Безопасное физическое оборуд. Исследования физич. оборуд. Обесп. безопас. эксплуатации и надзора над собственным оборудованием	
5.3.	Поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях	1 раз в год	Соответствие нормативным требованиям содержания жилфонда	
5.4.	Меры пожарной безопасности	2 раза в год	Соответствие законодательству Российской Федерации и пожарной безопасности	
5.5.	Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных приборов учета холодной воды и т.д.	по мере необходимости	Соответствие нормативным требованиям содержания жилфонда	
6. Содержание конструктивных элементов здания				
6.1.	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, фундаменты и стены подвала, стены, перекрытия, полы, перегородки, окна, двери, лестницы и т.д.) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год	Соответствие сан.требованиям	
6.2.	Удаление снега с кровель	1 раз в год или по мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	

Исполнитель:



Собственник:



№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения	Результат оказания услуги (выполнения работ)	Примечание
6.3.	Удаление сосулек и наледи с кровли			
6.4.	Очистка кровель от мусора	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	
6.5.	Проведение специальных мероприятий, предусмотренных для деревянных конструкций (антигнивание, антисептирование)	2 раза в год	Соответствие сан.требованиям	
6.6.	Очистка козырьков балконов последних этажей от снега и наледи	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	
6.7.	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	
7. Содержание чердаков и техподполья				
7.1.	Удаление нечистот с техподполья	по мере выброса	Соответствие сан.требованиям	
7.2.	Уборка помещений чердака от мусора	1 раз в год и по мере загрязнения	Соответствие сан.требованиям	
8. Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения				
8.1.	Проверка состояния трубопроводов ХВС	ежемесячно	Соответствие сан.требованиям	
8.2.	Гидравлические испытания систем ХВС	1 раз в год	Соответствие сан.требованиям	
8.3.	Притирка запорной арматуры	1 раз в год	Соответствие сан.требованиям	
8.4.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	1 раз в год	Соответствие сан.требованиям	
8.5.	Уплотнение стовов на запорной арматуре	1 раз в год	Соответствие сан.требованиям	
8.6.	Снятие показаний коллективных приборов учета	1 раз в месяц	Соответствие сан.требованиям	
8.7.	Организация проведения проверок и ремонта коллективных приборов учета	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	
9. Техническое обслуживание трубопроводов канализации				
9.1.	Проверка состояния трубопроводов канализации	ежемесячно	Соответствие требованиям	
9.2.	Прочистка канализационного лежачка	1 раз в год	Соответствие требованиям	
9.3.	Прочистка и промывка канализационных стожков	1 раз в год	Соответствие требованиям	
9.4.	Проверка канализационных вытжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год	Соответствие требованиям	
10. Техническое обслуживание системы вентиляции и дымоудаления				
10.1.	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей	Не реже 3-х раз в год	Соответствие требованиям	
11. Техническое обслуживание системы электроснабжения				
11.1.	Осмотр общедомовых систем электроснабжения, возникающих щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год	Соответствие требованиям	
11.2.	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях, на чердаке	1 раз в 3 месяца	Соответствие требованиям	
11.3.	Технический осмотр состояния осветительной арматуры	1 раз в год и по мере необходимости	Соответствие требованиям	
11.4.	Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных	1 раз в месяц	Соответствие требованиям	
11.5.	Замена электролампочек в помещениях МОП	По мере необходимости	Соответствие требованиям	
11.6.	Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях МОП	По мере необходимости	Соответствие требованиям	
11.7.	Устранение неисправностей системы освещения МОП, ВРУ, автоматов защиты стожков и питающих линий	По мере необходимости	Соответствие требованиям	
11.8.	Организация проверки заземления оболочки электрокабеля, замеров сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	Соответствие требованиям	

Исполнитель: _____

Собственник: _____

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения	Результат оказания услуги (выполнения работ)	Примечание
11.9.	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	Соответствие требованиям	
11.10.	Организация проведения проверок и ремонта общедомовых приборов учета электрической энергии	По мере необходимости	Соответствие требованиям	
12. Техническое обслуживание объектов внешнего благоустройства				
12.1.	Проведение осмотра и мелкий ремонт объектов внешнего благоустройства (детские игровые и спортивные площадки, скамьи т.д.), находящиеся на земельном участке и относящиеся к общему имуществу собственников помещений МКД	1 раз в год и по мере необходимости	Соответствие требованиям	
13. Аварийная служба				
13.1.	Приним заявок диспетчерской службой	Круглосуточно		
13.2.	Устранение неисправностей аварийного порядка	Круглосуточно		
14. Управление				
14.1.	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; ведение технической документации по МКД; разработка мероприятий по энергоэффективности и энергоэффективности; проведение мероприятий по обеспечению исполнения стандарта раскрытия информации о деятельности управляющей организации			
14.2.	Осуществление систематического контроля качества услуг и работ подрядных организаций и исполнения договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами			
14.3.	Работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания	Согласно расписанию работы		

Исполнитель:



Собственник:



Форма ежегодного отчета
Управляющей организации о выполнении Договора.
(разработано Министерством ЖКХ Ставропольского края)

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

- Адрес многоквартирного дома _____;
- год постройки _____;
- этажность _____;
- количество квартир _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____;

1. Обращение руководителя управляющей организации (по желанию управляющей организации).

2. Работы, выполненные за отчетный период

Перечень работ и услуг	Фактически начислено собственникам	Планоые затраты, (руб.)	Фактические затраты, руб.	Разница (руб.) (3)-(4)
1	2	3	4	5
1. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом				
1.1. Организация начисления и сбора платежей				
1.2. Организация бухгалтерского учета и отчетности, ведения лицевых счетов, банковское обслуживание				
1.3. Содержание административных и производственных помещений, оргтехники, услуги связи и транспортные услуги				
1.4. Услуги платежных агентов и расчетного центра				
1.5. Прочие				
2. Работы и услуги по содержанию общего имущества (реставрация блоков, при возможности)				

Исполнитель: _____

Собственник: _____

- с указанием объемов)				
2.1. Работы , выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации				
2.2. Работы , выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома				
2.3. Аварийное обслуживание				
2.4. Работы , связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета				
2.5. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том числе:				
- сбор и вывоз ТБО				
- уборка придомовой территории				
- дезинсекция и дератизация				
- озеленение				
- благоустройство				
3. Работы по текущему ремонту				
3.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)				
Итого:				
4. Работы по капитальному ремонту				
4.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)				
и т.д.				
Итого:				
5. Работы по энергосбережению.				
6. Коммунальные услуги:				
6.1. Холодное водоснабжение				
6.2. Электроснабжение				
6.3. Горячее водоснабжение				
6.4. Отопление				
6.5. Водоотведение				
6.6. Газоснабжение				
Итого коммунальных услуг:				
6. Другие услуги				
ВСЕГО:				

Исполнитель: 

Собственник: 

3. Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности

Перечень работ	Планоые затраты, (руб.)	Фактические затраты, (руб.)	Разница (руб.) (2)-(3)	Объем снижения использованных ресурсов, (кВт/ч, Гкал, м³)		Срок окупаемости мероприятий
				план	факт	
1	2	3	4	5	6	7

4. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за _____ г.

Наименование	Управление многоквартирным домом (руб.)	Содержание общего имущества (руб.)	Текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года					
2. Начислено, всего					
в том числе:					
2.1. Начислено населению					
2.2. Начислено по нежилым помещениям					
3. Оплачено, всего					
в том числе:					
3.1. Оплачено населением					
3.2. Оплачено по нежилым помещениям					
4. Задолженность на конец отчетного года					
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.					
6. Выполнено работ (оказано услуг)					
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)					

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.7 = п.2 + п.5 - п.6

5. ПЛАН ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА НА 20 _____ год

№ п/п	Объект общего имущества, подлежащий текущему ремонту	Вид работ	Ед. изм. объема работ	Объем работ	Стоимость (руб.)	Срок исполнения	Гарантийный срок
1	Отмостка*	ремонт просевших участков	кв.м	5	3000		2 года
2	1-4 подъезды	ремонт козырьков	шт.	4	1900		
3							

Исполнитель: _____

Собственник: _____

6. Отчет о расчетах с собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ в части начисления платы за содержание и ремонт жилого помещения за период с «_» _____ 20__ года по «_» _____ 20__ года

№ п/п	Номер квартиры	Площадь помещения	Размер платы за управление МКД, содержание и ремонт, (руб. за м ²)	Задолженность на начало периода	Начислено за период	Оплачено за период	Задолженность на конец периода
1							
2							
...							
	Итого						

7. Отчет о расчетах с собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ в части начисления платы за коммунальную услугу по водоснабжению за период с «_» _____ 20__ года по «_» _____ 20__ года (аналогично по другим видам ресурсов)

№ п/п	Номер квартиры	Задолженность на начало периода (руб.)	Начислено собственникам за период (руб.)	Оплачено за период (руб.)	Задолженность на конец периода (руб.)
1					
2					
...					
	Итого				

Справка: Получено средств из бюджета на компенсацию расходов, понесенных в связи с оказанием услуг по регулируемым ценам _____ руб.

8. Отчет о расчетах управляющей организации с ресурсоснабжающей организацией за потребленный коммунальный ресурс «вода» в многоквартирном доме по адресу: _____ за период с «_» _____ 20__ года по «_» _____ 20__ года (аналогично по другим видам ресурсов)

Наименование управляющей организации	Задолженность на начало периода	Выставлено счетов за потребленные ресурсы РСО за период	Оплачено управляющей организацией за период	Задолженность управляющей организации перед РСО на конец периода
Итого:				

9. Сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ и о размере остатка, предоставляемые владельцем специального счета (ТСЖ, ЖСК, региональный оператор), за отчетный период

Номер квартиры	Площадь помещения	Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества (руб. за м ²)	Остаток на начало периода	Поступил о взносов за период	Использовано взносов за период	Остаток на конец периода
1						
2						
Нежилое помещение						
Итого						

Исполнитель: _____

Собственник: _____

ПОДПИСИ
собственников помещений (стороны – «Собственники») к настоящему договору

№ п/п	№ кв. (помещ.)	Ф.И.О. Собственник	Дата и номер документа, удостоверяющего права собственности	Паспортные данные	Общая площадь, м ²	Согласие с условиями обслуживания Подпись
1	4	Забудов Кристина Игоревна	26-26/036-26/036/001/2016 - 815/2 от 21.12.2016г	0713 853334 г. Москва 01.09.2013	52,0	
2	13	И				
2	8	Старикова Татьяна Федоровна	21.10.2016г	0703 1614979 г. Пермь 19.02.2003г	45,3	
3	3	Романов Игорь Вячеслав	22.12.2015г 26-26/036-26/036/001/2016 - 261/2	0708 197192 г. Пермь по ст. Препод на 1-ой 04.03.2008г	44,9	
4	1	Антонина Вера Константиновна	11.01.2016 126-26/036-26/036/001/2016	2301 ~ 951096	33,0	
5	12	Ильинская Анастасия Сергеевна	Свидетельство: ГРН	1115610223300385 № 04-1085422	31,4	
6	2	Каминков Владимир Георгиевич	036/201/2016-127/1 от 16.02.2016г.	0700 268905 0680 г. Москва 13.06.2016г.	52,8	

Исполнитель: _____

Собственник: _____

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенного по адресу:
г. Железноводск, пос. Иноземцево, ул. Стенная, дом 1, Корпус 4

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Железноводск, пос. Иноземцево,
ул. Стенная, дом 1, Корпус 4
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
Иив. № 07:412:002-000014600:В:10000
3. Серия, тип постройки _____ нет
4. Год постройки _____ 2015 год
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
Нет данных
6. Степень фактического износа _____ 1%
7. Год последнего капитального ремонта _____ Не проводится
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим
сносу _____ Нет
9. Количество этажей _____ 3
10. Наличие подвала _____ Техподполье
11. Наличие покоевого этажа _____ нет
12. Наличие мансарды _____ нет
13. Наличие мезонина _____ нет
14. Количество квартир _____ 15
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____ нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме
непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием
реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
18. Строительный объем _____ 3712 м³
19. Площадь:
- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными
клетками _____ 790,9 м²
- б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ 647,9 м²
- в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества в многоквартирном доме) _____ 0
- г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав
общего имущества в многоквартирном доме) _____ 82,6 м²
20. Количество лестниц _____ 1
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____
22. Уборочная площадь общих коридоров (тамбур) _____
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические
этажи, чердаки, технические подвалы) _____ 30,3+308,2

Исполнитель: _____

Собственник: _____

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5. Крыша		
6. Полы		
7. Проемы окна двери (другое)		
8. Отделка внутренняя наружная (другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны наполные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электропитание холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой		

Исполнитель: _____

Собственник: _____