

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ставрополь

«01» декабря 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания», Лицензия № 026-000104 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 22 апреля 2015 года, в лице директора Горелова Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья «[REDACTED]»** в лице **Председателя Правления [REDACTED]**, действующего на основании Устава ТСЖ «[REDACTED]», именуемое в дальнейшем «**ТСЖ**», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в МКД, предоставления коммунальных и жилищных услуг, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Протокола внеочередного общего собрания членов правления ТСЖ «[REDACTED]» (Протокол № б/н от «01» сентября 2015г.), хранящегося архиве правления ТСЖ «[REDACTED]» по адресу: ул. Тухачевского, д. 11 «В» г. Ставрополь.

1.2. Состав и техническое состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества и Перечень работ по ремонту общего имущества, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД и осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений МКД № 11 «В» по ул. Тухачевского г. Ставрополь в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме безопасном для жизни, здоровья граждан и не причиняющим вреда их имуществу.

Информация о предоставляемых коммунальных услугах и регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги, установлена Приложением № 3 к настоящему Договору.

Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению общим имуществом в МКД в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416, с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и с условиями настоящего Договора.

3.1.4. Соблюдать Порядок оказания услуг и выполнения работ, указанных в пунктах 3.1.1-3.1.3 настоящего Договора.

3.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана составить об этом акт, на основании которого, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Приложением №4 к настоящему Договору.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам помещений МКД в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Соблюдать установленные настоящим договором сроки и порядок представления Собственнику платежных документов.

3.1.8. Организовать работу по сбору платы за оказанные услуги и выполненные работы, определенные в пунктах 3.1.1-3.1.3 настоящего Договора.

3.1.9. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания МКД.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №5 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.12. Организовывать и осуществлять прием собственников помещений по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:
- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или

ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 30 календарных дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы не позднее 5 рабочих дней с даты получения соответствующего заявления произвести такой перерасчет и уведомить об этом собственника помещения в МКД или представить такому собственнику мотивированный отказ на удовлетворение его заявления.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема собственников по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.12. По требованию Собственника и иных лиц, несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.13. На основании письменной заявки Собственника или пользователя помещений в МКД направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу в МКД в срок не позднее двух календарных дней со дня поступления соответствующей заявки.

3.1.14. Ежегодно, с периодичностью 1 раз в год, проводить обследование МКД, и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту МКД с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

3.1.15. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, с передачей указанного решения в адрес Управляющей организации в срок не позднее, чем за месяц до даты начала указанных работ;

- в связи с изменением действующего законодательства РФ, регулирующего порядок управления многоквартирных домов;

- в связи с возникновением необходимости проведения работ, не запланированных собственниками МКД при заключении настоящего договора для обеспечения безопасных условий проживания.

3.1.16. Представлять ТСЖ предложения о необходимости проведения текущего и капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках их начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонтов, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего и капитального ремонта МКД.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ, Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) МКД. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц, на основании акта (п. 3.1.5) в установленном законодательством порядке.

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим

Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. Информировать в письменной форме ТСЖ об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в МКД (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами местного самоуправления), коммунальные услуги не позднее чем за 30 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.21. Обеспечить предоставление Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внесением соответствующей информации в техническую документацию на МКД.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом должен содержать информацию указанную в Приложении № 6 к настоящему договору.

3.1.26. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

3.1.27. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.28. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в МКД.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества в МКД, 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 общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме по акту приема-передачи.

3.1.30. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

3.1.31. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.32. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.33. Обеспечить Собственнику свободный доступ к информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющих у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями пп. 4.1, 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- перечней работ и услуг.

3.2.6. Заключить с уполномоченной организацией (платежным агентом) договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной

организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с Собственником дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии законодательством РФ.

3.2.9. Приостанавливать и/или ограничивать предоставление коммунальных услуг (электроснабжение, водоотведение) Собственнику помещения, имеющему задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг по принадлежащему ему на праве собственности жилому/нежилому помещению через 30 дней после направления лично (под подпись) либо почтой одного уведомления-предписания об имеющейся задолженности по жилищно-коммунальным услугам.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не производить замену приборов отопления отличную от проектной документации без согласования с Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией;
- г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты;
- д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законодательством порядке;
- ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- и) не использовать пассажирские лифты, грузовые лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, бытовой мусор должен быть упакован в целлофановую тару и размер не должен превышает 20x20x40см.;
- л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 час. до 7:00 час.(ремонтные работы производить только в период с

8:00 час. до 20:00 час);

м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также предложений по п. 3.1.16. и п. 3.1.25. настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.33 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми

актами органов государственной власти.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

4.2. Цена Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества определяется в размере **13,98 рублей (Тринадцать рублей 98 копеек) с 1 кв. м. в месяц** на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, соразмерно площади помещения принадлежащей Собственнику;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых в соответствии с пп. 4.4, 4.5 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Собственника (нанимателя, арендатора) за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 1 -го числа месяца, следующего за отчетным (согласно

п.п. 3.1.21 настоящего договора), плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. Форма платежного документа и его заполнение должны соответствовать Приказу Минстроя России от 29.12.2014 N 924/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению".

4.9. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на основании платежного документа.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (содержание и техобслуживание МКД, отопление и общедомовые нужды).

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

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.15. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.16. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг, Собственник на общем собрании определяют необходимый объем работ и услуг, сроки начала проведения работ, стоимость работ и услуг и оплачивают их дополнительно. Оплата таких работ и услуг производится, путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющей организации в течении 10 дней со дня выставления счета.

В случае, если на общем собрании Собственниками помещений не было внесено решение о включении в настоящий договор проведение не оговоренных в настоящем договоре работ и услуг, то данные работы собственники обязуются выполнить

самостоятельно или за свой счет.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор (контроль) за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам

проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых подписан и вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего

Договора, неоказания услуг или невыполнения работ.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон.

7.3. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением не менее чем за три месяца одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

7.6. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

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

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.9. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Организация и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно проводиться в соответствии со статьями 44-48 Жилищного Кодекса Российской Федерации, а также с учетом с «Методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.06.2014 г. №411/пр.

Общее собрание может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

8.2. Инициатором проведения общего собрания могут быть:

- первичного собрания – собственник или несколько собственников помещений в многоквартирном доме;

- годового собрания – лица из числа собственников, ответственные за проведение общего собрания (избранные на первичном собрании собственников);

- внеочередного собрания – по инициативе любого из собственников.

В случае, если на общем собрании будет решаться вопрос о выборе управляющей организации для заключения с ней договора управления многоквартирным домом – собственники помещений в многоквартирном доме или орган местного самоуправления в случае, если такое решение ранее не было принято собственниками помещений в многоквартирном доме.

8.3. Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке и сроки, установленные общим собранием (не позднее чем через десять дней со дня принятия таких решений). Форма протокола общего собрания приведена в Приложении №7 к настоящему Договору.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

9.4. 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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год и действует с «30» декабря 2015 года по «29» декабря 2016 года.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора за три месяца до окончания срока его действия, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома;
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества и Перечень работ по ремонту общего имущества.
3. Перечень, объемы, периодичность и сроки предоставления коммунальных услуг;

4. Порядок изменения расчета платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
5. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.
6. Перечень информации, содержащейся в отчете управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом;
7. Форма протокола общего собрания.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Управляющая организация»

ООО «Городская управляющая компания»
 355042, г. Ставрополь, ул. Доваторцев 59/2
 ИНН 2635830632 КПП 263501001
 ОГРН 1142651014989
 Р/счет 40702810260100001105
 Северо-Кавказский банк ОАО «Сбербанк
 России» г. Ставрополь
 К/счет 30101810600000000660
 БИК 040702660
 Тел. 8(8652)74-18-40

Директор
 ООО «Городская управляющая компания»



/А.А. Горелов/

«Собственнику»

Председатель Правления
 Товарищества собственников жилья «[REDACTED]»
 ИНН [REDACTED] КПП [REDACTED]
 ОГРН [REDACTED]
 Телефон: [REDACTED]

Председатель Правления
 ТСЖ «[REDACTED]»



/ [REDACTED] /

**Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.12.2015 г.**

Состав и техническое состояние общего имущества

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	Тухачевского, д. 11 «В»
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	Типовой
4.	Год постройки	2006
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	10%
6.	Степень фактического износа	30%
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	5+мансарда
9.	Наличие подвала	Эксплуатируемый
10.	Наличие цокольного этажа	-
11.	Наличие мансарды	-
12.	Наличие мезонина	-
13.	Количество квартир	89
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	5912,1 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	5094,4 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	817,7 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
17.	Количество лестниц	24 шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	5523 кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	26:12:011606:0069

**II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измеритель/ вид материала)	Характеристика
1. Помещения общего пользования			
Лестницы	Количество лестничных маршей	44 шт.	Количество лестниц требующих ремонта - ____ шт. В том числе лестничных маршей - ____ шт., балясин - ____ шт.
	Площадь	кв.м	
	Материал лестничных маршей		
	Материал ограждения		
	Материал балясин		
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт	- шт.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - ____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - ____ шт.
	- иные шахты (указать название шахт)	- шт.	
Технические этажи	Количество	1 шт.	Санитарное состояние - удовл./неудовл.
	Площадь пола	70 кв.м.	
	Материал пола-	пенобетон	
Чердаки	Количество.-	- шт.	Санитарное состояние - удовл./неудовл. Требования пожарной безопасности - соблюдаются/не соблюдаются (если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушению)
	Площадь пола	кв.м.	
Технические подвалы	Количество	шт.	Санитарное состояние - удовл./неудовл. Требования пожарной безопасности - соблюд./не соблюд. (если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).
	Площадь пола	кв.м.	
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома			
Фундаменты	Вид фундамента		Состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
	Количество продухов	шт.	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов	шт.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - ____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - ____ кв.м
	Площадь стен в подъездах	кв.м	
	Материал отделки стен		
	Площадь потолков	кв.м	
	Материал отделки потолков		
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв.м	кв. м	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - ____ кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - ____ кв.м
	Материал стен и перегородок		
	Материал отделки стен		
	Площадь потолков	кв. м	
	Материал отделки потолков		
Перекрытия	Количество этажей	шт.	Площадь перекрытия требующая ремонта - ____ кв.м (указать виды работ). Площадь перекрытий, требующих утепления - ____ кв.м
	Материал		
	Площадь	кв.м	
Балконные плиты	Количество	шт.	Площадь балконов требующая ремонта - ____ кв.м
	Площадь	кв.м	
Крыши	Количество	шт.	Характеристика состояния - указать удовл. или неудовл., если неудовл., указать: -площадь крыши требующей капитального ремонта ____ кв.м; -площадь крыши требующая текущего ремонта ____ кв.м.
	Площадь	кв.м	
	Вид кровли	Мансардная	
	Материал	Металлопрофиль	
	Протяженность свесов кровли	м	
	Протяженность ограждений	- м	

Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования	10 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – шт., из них: - деревянных – _____ шт., - металлических – _____ шт.
	из них:		
	деревянных	шт.	
	металлических	10 шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	1 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта – _____ шт., из них деревянных – _____ шт.
	из них деревянных	шт.	
3. Механическое, электрическое. Санитарно-техническое и иное оборудование			
Лифты и лифтовое оборудование	Количество	- шт.	Количество лифтов требующих замены – _____ шт. Капитального ремонта- _____ шт. Текущего ремонта – _____ шт.
	в том числе грузовых	- шт.	
	Марки лифтов	-	
	Грузоподъемность	т.	
	Площадь кабин	кв.м.	
Мусоропровод	Количество	- шт.	Состояние ствола – (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта – _____ шт.
	Длина ствола	м.	
	Количество загрузочных устройств	шт.	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов	180 шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта- _____ шт.
	Материал вентиляционных каналов	Кирпич.	
	Количество вентиляционных коробов	шт.	
Дымовые трубы	Количество дымовых труб	- шт.	Состояние дымовых труб – (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
	Материал		
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов	11 шт.	Количество водосточных желобов требующих замены – _____ шт., ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих замены – _____ шт., ремонта – _____ шт.
	Количество водосточных труб	12 шт.	
	Тип водосточных желобов и водосточных труб	наружные	
	Протяженность водосточных труб	216 м.	
	Протяженность водосточных желобов	м.	
Электрические водораспределительные устройства	Количество	шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
Система дымоудаления	Количество	шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество	шт.	Длина магистрали, требующая замены – _____ м. Количество распределительных щитков требующих ремонта – _____ шт. (указать дефекты)
	Длина магистрали	м.	
Сети электроснабжения	Длина	м.	Длина сетей, требующая замены- _____ м
Котлы отопительные	Количество	шт.	Состояние - удовл./неудовл.(указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр	мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм.-м
	Материал труб	Метал	

	Протяженность в однотрубном исчислении	М	2. _____ мм - м Протяженность труб требующих ремонта – _____ м.(указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество задвижек	6 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт., вентилей – _____ шт. кранов – _____ шт.
	вентилей	20 шт.	
	кранов	17 шт.	
Бойлерные (теплообменники)	Количество	шт.	Состояние – _____ (удовлетворительное/неудовл.(указать дефекты))
Элеваторные узлы	Количество	шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
Радиаторы	Количество	шт.	Требует замены (материал и количество): _____ – шт.
	Материал		
Полотенцесушители	Количество	шт.	Требует замены (материал и количество): _____ шт.
	Материал		
Система очистки воды	Количество –	шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Марка		
Насосы	Количество	шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Марка насоса		
Трубопровод холодной воды	Диаметр	1.32 мм. 2.20 мм 3.15 мм	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Протяженность труб, требующих окраски - _____ м
	Материал		
	Протяженность	1.100 м. 2.400 м 3.30 м	
Трубопровод горячей воды	Диаметр	мм.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Протяженность труб, требующих окраски - _____ м.
	Материал		
	Протяженность	м.	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество:	шт.	Требует замены или ремонта: задвижек – _____ шт. Вентилей – _____ шт. Кранов – _____ шт.
	Вентилей	шт.	
	Кранов	шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. 2. И т.д.		Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. 2 И т.д.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. 2.		Состояние для каждого вида сигнализации – удовл./неудовл. (указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр	100 мм	Диаметр, материал, протяженность труб требующих замены: _____ _____
	Материал	Чугун	
	Протяженность	530 м	
Сети газоснабжения	Диаметр	мм	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Материал		
	Протяженность	м	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество задвижек.	шт.	Требует замены или ремонта: задвижек – _____ шт. Вентилей – _____ шт. Кранов – _____ шт.
	Вентилей	шт.	
	Кранов	шт.	
Калориферы	Количество	шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование		Указать состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)

Приложение 2		Наименование стройки		ЖИЛОЙ ФОНД 2015 год			Тухачевского 11В		
статья расходов	N п.п.	Шифр номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования и его масса, расход ресурсов на единицу измерения	Единица измерения	Тухачевского 11В				
					6	5912	1850		
					количество по плану текущего	сметная стоимость общая	на 1 м ² в месяц		
					183	184	185		
					100м2	1,097560976	404,8436092	0,005706524	
					1000 м2	115,7971014	47143,54063	0,664517657	
					100 м2	141	3731,272583	0,052594618	
					100 м2	15,3	6258,22912	0,088213649	
					100 м2	45,9	12613,65552	0,177797354	
					1000 м2	45,9	6647,780135	0,093704614	
					100 м2	124,2	73771,13623	1,039850251	
					100 шт.	2,4	5883,41913	0,082930468	
					1000 м2	7,575	8253,129612	0,116333018	

Тухачевского 11В
S дома 5912
S территории 1850
в т.ч. газон 150

Цена на услуги	всего	на 1/м ² в месяц
содержание общего имущества	87907,68497	1,24
текущий ремонт общего имущества	0	0
аварийно-ремонтная служба сантех.	51079,68	0,72
аварийно-ремонтная служба теплотр.	97193,28	1,37
аварийно-ремонтная служба ВДЭС	21992,64	0,31
обслуживание газового оборудования "Горгаз"	35472	0,5
обслуживание лифтового оборудования	0	0
освидетельствование лифтового оборудования	0	0
дератизация "Профилактика"	6072,12	0,09
Обслуживание автоматики узла учета тепловой энергии	0	0
Прочистка вентканалов "Печник"	0	0
Услуги генподряда	0	0,00
Цена на услуги по содержанию и текущему ремонту	299717,405	4,22
содержание прилегающей территории	76799,3216	1,08

ремонт		работы текущего ремонта, выполняемые по			
ремонт		<u>Замена труб холодного и горячего водоснабжения</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
ремонт		или смена задвижек			
ремонт		<u>Замена канализационных труб</u>			0,00
ремонт		<u>Ремонт ВРУ или электропроводки, замена рубильника, укладка проводов в кабельканал</u>			
ремонт		<u>Изоляция трубопроводов</u>			
ремонт		<u>Очистка подвалов или техэтажа от мусора</u>			
ремонт		<u>Очистка ливнепроводов от мусора</u>			
ремонт		<u>Смена окон в подъездах и (или) подвалах, переходных лоджиях на пластиковые</u>			
ремонт		<u>Ремонт люка выхода на кровлю</u>			0,00
ремонт		<u>Выход канализации на колодец</u>			0,00
ремонт		<u>Ремонт клапанов мусоропроводов, шиберов или замена мусорного контейнера</u>			0,00
ремонт		<u>Изготовление и установка металлических (или) деревянных дверей (или) пластиковых на мусорокамеры, бойлер, подвалы, ВРУ, ТУ</u>			0,00
ремонт		<u>Замена почтовых ящиков или изготовление и установка досок объявлений, изготовление тех паспорта</u>			0,00
ремонт		<u>Замена скоростного водоподогревателя на пластинчатый или ремонт водомерной рамки</u>			0,00

**Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.12.2015г.**

Информация о предоставляемых коммунальных услугах и регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения договора)

№ п/п	Коммунальная услуга	Единица измерения	Тариф, в рублях (с учётом НДС)	Основание (наименование и № приказа)
1.	Холодная питьевая вода МУП «Водоканал» г. Ставрополя	1 куб.м	41,67	Постановление региональной тарифной комиссии СК от 11.12.2014г. №63/2 «Об установлении тарифов на питьевую воду, техническую воду, водоотведение и транспортировку воды и сточных вод на 2015г.»
2.	Тепловая энергия (горячая вода), ОАО «Теплосеть», г. Ставрополь	1 Гкал	1856,25	Постановление региональной тарифной комиссии СК от 17.12.2014г. № 65/1 «Об установлении на 2015 год тарифов в сфере теплоснабжения для потребителей Ставропольского края »
3.	Водоотведение руб. за 1 куб.метр (с учетом НДС), МУП «Водоканал» г. Ставрополя	1 куб.м	15,35	Постановление региональной тарифной комиссии СК от 11.12.2014г. №63/2 «Об установлении тарифов на питьевую воду, техническую воду, водоотведение и транспортировку воды и сточных вод на 2015г.»
4.	Электрическая энергия для населения, ОАО «Ставропольэнергосбыт»	1 кВт.ч	3,88	Постановление региональной тарифной комиссии СК от 24.12.2014г. г. №69/10 «Об установлении тарифов на электрическую энергию для населения Ставропольского края и приравненным к нему категориям потребителей, на 2015 год»
	Электрическая энергия для населения, проживающего в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами и (или) электроотопительными установками, ОАО «Ставропольэнергосбыт»	1 кВт.ч	2,72	
5.	Природный газ, ООО «Газпром межрегионгаз Ставрополь»	1 куб.м	4,91 при расчете по нормативам потребления за отопление 4,895	Постановление региональной тарифной комиссии СК от 26.06.2014г. №32/2 «О ценах на природный газ, реализуемый населению Ставропольского края »

**Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.12.2015г.**

Порядок изменения расчета платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали - 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам – плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 %; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С	а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:

- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)		а) при давлении, отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам		за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер

		ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания I
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже +20 (+22)°C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

**Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.12.2015г.**

**Перечень информации, содержащейся в отчете управляющей организации о
выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления
многоквартирным домом**

1. О соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;
2. О видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);
3. О случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);
4. О видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;
5. О произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купи-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
6. О случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);
7. О рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;
8. Об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);
9. Об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;
10. О суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;
11. О результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
12. О суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);
13. О взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

Приложение № 7
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.12.2015г.

Протокол N _____
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (общая форма)
по адресу: г. Ставрополь, ул. Тухачевского, д. 11 «В»

г. Ставрополь

"__" _____ 201__ г.

Форма проведения общего собрания - совместное присутствие.

Время проведения: _____.

Место проведения: _____.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений:

(наименование юридического лица, инициатора общего собрания, или Ф.И.О. членов инициативной группы,
номера их жилых помещений)

Общая площадь многоквартирного дома - _____ кв.м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме - _____ голосов .

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности граждан, - _____.

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности юридических лиц, - _____.

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в государственной (муниципальной) собственности, - _____.

Присутствовали:

Собственники (представители собственников) жилых помещений:

N п/п	Ф.И.О. или наименование юридического лица - собственника жилого помещения	Документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, и его реквизиты	Площадь помещения	Количество голосов
1.				
2.				
3.				

Собственники (представители собственников) жилых помещений - _____ голосов.

Собственники (представители собственников) нежилых помещений:

N п/п	Ф.И.О. или наименование юридического лица собственника - жилого помещения	Документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, и его реквизиты	Площадь помещения	Количество голосов
1.				
2.				
3.				

Собственники (представители собственников) нежилых помещений - _____ голосов.

Всего присутствовало - собственников (представителей собственников), обладающих _____ % голосов от общего количества голосов.

На собрание приглашены:

(указываются Ф.И.О. лиц, приглашенных участвовать в собрании, в т.ч.

Ф.И.О. представителей управляющей организации, а также реквизиты документа,

подтверждающего личность или полномочия приглашенных и представителей)

Кворум имеется (не имеется).

Общее собрание собственников помещений правомочно (не правомочно).

Повестка дня:

1. Выбор председателя собрания, секретаря собрания, состава счетной комиссии общего собрания.

2. _____

1. По первому вопросу повестки дня слушали _____
(Ф.И.О., содержание выступления)

с предложением кандидатур председателя собрания, секретаря собрания, состава счетной комиссии. Самоотводов не поступало.

Голосовали (по каждой кандидатуре):

за _____, против _____, воздержались _____.

Решение по первому вопросу повестки дня принято (не принято).

Общее собрание постановило избрать:

председателем собрания - _____
(Ф.И.О.)

секретарем собрания - _____
(Ф.И.О.)

счетную комиссию в количестве _____ человек в составе:
_____, _____,
(Ф.И.О.)

2. По второму вопросу повестки дня слушали _____

с предложением _____ (Ф.И.О., содержание выступления)

Голосование: за _____, против _____, воздержались _____.

Решение по второму вопросу повестки дня принято (не принято).

Общее собрание постановило _____
(содержание решения по вопросу повестки дня)

Приложения:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме (представителей собственников) на _____ листах.
2. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений на _____ листах.
3. Реестр вручения собственникам помещений извещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на _____ листах.
4. Список регистрации собственников помещений, присутствовавших на собрании.
5. Доверенности представителей собственников помещений в количестве _____ штук.
6. Материалы по вопросам повестки дня.

Председатель общего собрания: _____ /Ф.И.О./

(подпись)

Секретарь общего собрания: _____ /Ф.И.О./

(подпись)

Члены счетной комиссии: _____ /Ф.И.О./

(подпись)