

управления многоквартирным домом
(между управляющей организацией и собственником помещений)

г. Ростов-на-Дону

" ____ " _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «61 Регион» (ИНН 6165177868, ОГРН 1126165011565) в лице директора Волощенко Марины Робертовны, действующей на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 3 от 26.03.2015 г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и

(ФИО собственника или всех собственников помещения)

_____, являющийся собственником
квартиры № _____ общей площадью _____ кв.м., отапливаемой площадью _____ кв.м на _____ этаже 5-этажного дома по
адресу: пер. _____ Доломановский, _____ 110/55, _____ действующий _____ на _____ основании

(документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)

№ _____ от _____ г. выданного _____
именуемый в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Договор заключен в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД).

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.), иными нормативно-правовыми актами.

1.4 Настоящий договор является особым видом Договора, содержащим признаки договора возмездного оказания услуг, договора коммерческого подряда и других видов договоров. В отношении такого договора действует специальный режим правового регулирования.

1.5 Собственник делегирует Управляющей организации полномочия по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома.

1.6 Собственник осуществляет свои права по планированию контролю деятельности Управляющей организации согласно Жилищному кодексу, в том числе посредством своего очного и/или заочного участия в принятии решений общего собрания собственников.

1.7 В случае, если иное не установлено решением общего собрания собственников МКД, порядком внесения платы за коммунальные услуги (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение), является оплата непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

1.8 Общее собрание собственников является единственным органом, который вправе принимать решения по управлению общим имуществом многоквартирного дома. Деятельность собственников по выбору и реализации формы управления многоквартирным домом. Выполнению решений общего собрания регулируется ст. 161 и ст. 162 Жилищного кодекса РФ

2. Предмет Договора

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

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим лицам, пользующимся помещениями в данном доме.

2.3. Количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении _____.

Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета:

№п/п	дата ввода в эксплуатацию	место установки	коммунальная услуга

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил, а также действующего Законодательства.

3.1.3. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, текущему ремонту (в случае принятия решения общим собранием решения о проведении ремонтных работ и источнике и порядке их финансирования), плату за дополнительные услуги, не вошедшие в тариф, оказываемые по Прейскуранту, плату за коммунальные услуги от Собственника (если это установлено решением общего собранием собственников МКД), а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям, без письменного уведомления и согласия собственников многоквартирного дома на обработку персональных данных.

3.1.4. Требовать от Собственника – муниципального образования, в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.5. При необходимости осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу выявления неплатежников и выдачи справок о задолженности за коммунальные платежи.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче

их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению, не связанных с чрезвычайными ситуациями (такими как пожар, наводнение, ураган, военные действия и проч. форс-мажорные обстоятельства).

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.1.9. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.

3.1.10. Рассматривать предложения заявки и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки.

Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации - незамедлительно.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

3.1.12. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.13. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.14. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством, документы.

3.1.15. Осуществлять приемку в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией по договорам с ресурсоснабжающими организациями, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний в случае, если УК является поставщиком услуги.

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

3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется либо на общем собрании собственников помещений, либо направляется в адрес Совета дома, либо в квитанциях, а также письменный отчет размещается на досках объявлений в подъездах и на официальном сайте управляющей организации или в ГИС ЖКХ.

Если в течение пятнадцати календарных дней, с момента предоставления Управляющей организацией отчета о выполненных работах не поступило письменных возражений, то данный отчет о выполненных работах считается принятым собственниками МКД.

3.1.18. Передать техническую документацию (при ее наличии) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом при предоставлении протокола решения собрания собственников жилья и реестров собственников, оформленных в соответствии с действующим законодательством.

3.1.19. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников, и ее производственных возможностей. В том числе, при невозможности запланированного исполнения обязательства в текущем году, аргументированно перенести исполнение данного обязательства на следующий год, а так же привлекать к исполнению договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать предоставление Собственнику коммунальных услуг в случае неполной оплаты им одной или нескольких коммунальных услуг, а также в иных случаях в порядке и на основаниях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

3.2.5. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.7. Приступать к исполнению заявки от собственников помещений, имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг после оплаты задолженности, либо после подписания договора рассрочки платежа.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

При расторжении Договора управления, в связи с принятием решения о выборе иного способа управления, погасить задолженность перед Управляющей организацией по всем предоставленным услугам в течение 30 дней.

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

3.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

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

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника, владельца, пользователя.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.4. Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

4. Цена Договора,

размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и благоустройству, а также, в случае принятия общим собранием собственников решения, стоимостью услуг и работ по ремонту общего имущества, стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (на срок не менее чем один год в размере _____ руб. за один кв. м. общей площади помещения).

Собственники не могут исключать из предложений услуги и работы, непосредственно влияющие на безопасность жизнедеятельности граждан, проживающих в МКД, санитарно-эпидемиологические нормы. А так же услуги и работы, приводящие к сокращению штата управляющей организации.

4.4. Плата по статье «вывоз ТКО (мусора)»

Размер платы устанавливаются гарантирующим поставщиком данной услуги и вступает в силу с момента утверждения РСТ тарифа гарантирующего поставщика.

4.5. Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного прибора учета, над, объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных потребителю в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и тарифов на соответствующий коммунальный ресурс, установленных в соответствии с действующим законодательством.

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета.

Управляющая организация не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении, то не чаще 1 раза в 3 месяца проводит проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.7. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.8. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы (за исключением оплаты общедомовых нужд) 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, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта. .

4.12. Управляющая организация может оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Такие услуги не входят в расчет платы за содержание жилого помещения и оплачиваются Собственнику дополнительно по согласованной Сторонами цене.

4.13. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества индексируется. Исполнитель не позднее, чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого помещения готовит предложение – уведомление по размеру платы на содержание жилого помещения и направляет его на рассмотрение собственникам путем размещения в квитанции на оплату ЖКУ (либо Совету дома или уполномоченному представителю). Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации. Стороны договорились, что индексация будет проводиться ежегодно на величину индекса потребительских цен на платные услуги населению (далее- индекс). Индекс берется по данным Центрального банка Российской Федерации, из ежегодно публикуемого информационного бюллетеня «Инфляция на потребительском рынке». Индексация производится ежегодно. Индексация производится Управляющей организацией путем умножения размера платы за жилое помещение на величину индекса. Начисление платы с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. Если величина индекса опубликована в январе, то Управляющая организация начисляет плату с учетом индексации за расчетный период « февраль» и предоставляет собственнику платежный документ не позднее 1 марта.

4.14. Управляющая организация не несет ответственность за последствия урагана, бури, наводнения (или других стихийных бедствий) - действий непреодолимой силы.

5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования 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.

5.4. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед другими собственниками, Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций (в том числе за причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома).

Собственник помещения, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и членами их семей).

5.5. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условия Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения не позже, чем за два месяца до прекращения договора;

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

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

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору (если общая задолженность составляет 2 периода и более), либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации и лишают ее финансовой стабильности и невозможности выполнять условия договора.

6.1.2. По соглашению сторон.

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

6.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых

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

6.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации считается расторгнутым через месяц (30 дней) с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случая ликвидации Управляющей организации.

6.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

6.5. В случае, если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она (Управляющая организация) вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

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

6.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

6.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

6.9 При изменении способа управления или выборе иной управляющей организации Общее собрание обязано соблюсти следующий регламент:

- В повестке собрания и бланке голосования должен быть предусмотрен отказ от исполнения обязательств Управляющей организацией в связи с нарушением ею условий заключенного договора. Должны быть приведены документированные (активированные) факты не исполнения обязательств Управляющей организацией.

- На Общем собрании должно быть выбрано уполномоченное лицо и наделено полномочиями на уведомление Управляющей организации о досрочном расторжении договора с ней.

Уполномоченное лицо должно уведомить в письменной форме Управляющую организацию о досрочном расторжении договорных отношений не менее, чем за 2 месяца (60 дней) ввиду того, что Управляющей организации необходимо расторгнуть договора с подрядными организациями.

7. Срок действия Договора и заключительные положения

7.1. Договор заключен на срок ____ лет и вступает в силу с « ____ » _____ г.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

При подписании настоящего Договора Собственник, получивший договор вместе с подписанным экземпляром обязан передать в Управляющую организацию копии следующих документов:

- документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме (договор долевого участия в строительстве, договор купли-продажи, выписка из ЕГРН и т.д.);

- документ, удостоверяющий личность физического лица – собственника помещения;

- документы, подтверждающие информацию об установленных индивидуальных приборах учета коммунальных ресурсов в случае их установки Собственником.

7.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: **303-20-03**

7.5. В настоящем Договоре допускается использование факсимильной подписи.

7.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9. Реквизиты сторон

Управляющая организация ООО «61 Регион»

344038 г. Ростов-на-Дону, пр-кт Ленина, д. 113, оф. 1-6
Почтовый адрес 344038, г. Ростов-на-Дону,
пр-кт Ленина, д. 113, оф. 1-6
ИНН 6165177868 КПП 616501001 ОГРН 1126165011565
р/счет 40702810400400003327 в ПАО КБ "Центр-Инвест"
к/счет 30101810100000000762 БИК 046015762
Тел/ факс. (863)322-41-21
e-mail: info@61-reg.ru сайт www.61-reg.ru

Собственник

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____

Контактный тел. _____

Адрес доставки счетов для оплаты: _____

Даю свое согласие на обработку персональных данных

Директор ООО «61 Регион»

Собственник _____ / _____ /

_____ М.П. Волощенко

На момент заключения Договора в жилом помещении Собственника проживают:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Основание пользования жилым помещением
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

Приложения к договору:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние;
- 2) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- 3) характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности;
- 4) порядок индексации размера платы с учетом инфляции, порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) правила проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома;
 - б) Порядок контроля за исполнением договора управляющей организацией;
- 7) перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
- 8) требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора управления;
- 9) форма отчета Управляющей организации;
- 10) порядок обработки персональных данных граждан для целей подписания договора
- 11) Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества МКД.

Контактная информация:

Директор Волощенко Марина Робертовна

приём собственников жилья по всем вопросам управления многоквартирным домом
тел.322-41-21
вторник с 16.00 до 18.00 ч.

Заместитель директора, главный энергетик

приём собственников жилья по всем вопросам управления многоквартирным домом
Узеев Александр Ильясович
тел. 322-41-21
среда с 16.00 до 18.00 ч.

Инженер по эксплуатации жилого фонда

приём собственников жилья по вопросам технического состояния МКД
Троицкий Игорь Владимирович
тел.322-41-21
понедельник -пятница с 8.00 до 17.00 ч.

Специалист по благоустройству

Чумак Наталья Петровна
тел. 322-41-21
понедельник -пятница с 8.00 до 17.00 ч.

Специалист по вопросам расчетов, введению в коммерцию ИПУ

Сергеева Ирина Анатольевна
тел.322-41-21,
понедельник – пятница с 9.00 до 16.00 ч.

Юрист

Прием по вопросам взыскания, рассрочки задолженности
Павловская Анастасия Сергеевна
Тел.: 8-908-182-48-05

понедельник – пятница с 9.00 до 16.00 ч.

Расчетный центр

Директор Землянский Олег Анатольевич
311-21-90, тел. Для передачи показаний ИПУ 8 (989)- 511 -21 -90

Информация о Представителях Управляющей организации:

В соответствии с п.3.3.1. Договора отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в Договоре – Представитель Управляющей организации или Представитель):

- Техническое и сервисное обслуживание узлов учета тепловодоснабжения и автоматизированных узлов управления тепловой энергией - ИП Иванова А.Н.
 - Сбор, транспортировка, размещение (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора –Региональный оператор ООО ГК «Чистый город»
 - Сбор, транспортировка, утилизация ртутьсодержащих предметов – ООО «НПП «Экобаланс»
 - Аварийное и техническое обслуживание общедомовых газовых сетей – ООО «Восход»
- Директор Анищенко И.Н многоканальный . **т 303-20-03**
- Техническое обслуживание общедомовым вентиляционных каналов – ООО «Пожарная автоматика», ООО «Евротех»
 - Обслуживание общедомового газового оборудования – ПАО «Газпромраспределение» Ростов-на-Дону

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства:

- Государственная жилищная инспекция Ростовской области, Адрес: 344000, г. Ростов-на-Дону, проспект Театральный, дом 85. Электронная почта: gzhi@donland.ru. Справочные телефоны: (863) 210-22-16 (приемная начальника инспекции), (863) 210-22-13 (сектор кадровой работы), (863) 210-21-93 (отдел правовой работы), (863) 210-22-50 (контрольно-аналитический отдел),(863) 210-22-45 (отдел жилищного надзора по г. Ростову-на-Дону), (863) 210-22-30 (территориальный отдел жилищного надзора);
- Служба жилищного и строительного надзора РО: Центральный офис Службы расположен по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 17, 3 этаж, тел. 8-863-269-80-01, факс. 8-863-269-79-66, E-mail: rsgsnro@rsgsnro.donland.ru, Почтовый адрес центрального офиса Службы: 344050, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая,112;
- Территориальный орган Роспотребнадзора, адрес: город Ростов-на-Дону, ул. 18 линия, д.17; контактный телефон – +7 (843) 251 05 92 , адрес электронной почты – master@61.rosspotrebnadzor.ru, сайт: rpdon.ru;
- Территориальный отдел управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по РО, адрес: город Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая, 71/16, приём граждан согласно графику на первое полугодие 2015 года, утвержденному распоряжением полномочного представителя Президента Российской Федерации в Южном федеральном округе В.В. Устиновым от 22 октября 2014 г. № А52-102 рп, осуществляется прием граждан руководителями территориальных органов федеральных органов исполнительной власти:Руководитель Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека - главный государственный санитарный врач по Ростовской области СОЛОВЬЕВ Михаил Юрьевич с 10⁰⁰ до 12⁰⁰: 20.01.2015г., 17.02.2015 г., 17.03.2015 г., 21.04.2015 г., 19.05.2015 г., 16.06.2015 г.
- Управление Федеральной антимонопольной службы: адрес:344006, г. Ростов-на-Дону, пр.Ворошиловский,2/2, офис 403. Телефоны: (863) 263-31-04, Факс: (863) 240-99-59, e-mail: to61@fas.gov.ru

Городское управление коммунального хозяйства и благоустройства» в г.Ростове-на-Дону, Социалистическая, 77: e-mail: priemnaia06@mail.ru
Режим работы:

	Понедельник	Вторник	Среда	Четверг	Пятница	Суббота	Воскресенье
обед:	09 ⁰⁰ - 18 ⁰⁰	09 ⁰⁰ - 18 ⁰⁰	09 ⁰⁰ - 18 ⁰⁰	09 ⁰⁰ - 18 ⁰⁰	09 ⁰⁰ - 17 ⁰⁰	-	-
	13 ⁰⁰ - 14 ⁰⁰	13 ⁰⁰ - 14 ⁰⁰	13 ⁰⁰ - 14 ⁰⁰	13 ⁰⁰ - 14 ⁰⁰	13 ⁰⁰ - 14 ⁰⁰	-	-

Прокуратура Ростовской области - почтовый адрес: 344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Братский, 11, официальный сайт www.prokuror-rostov.ru, Электронный адрес: mail_prok@donras.ru, дежурный прокурор: тел. +7(863)262-47-76, телефон доверия: тел. +7(863)262-47-76. Прокуратура Ворошиловского района г.Ростова-на-Дону – адрес: г.Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, 34, тел. +7 (863) 235-39-99.

Администрация Октябрьского района города Ростова-на-Дону, адрес: 344038, г.Ростов-на-Дону, пр.Ленина 44 , телефон: +7 (863) 245-043-44, факс: +7-(863)245-57-93, e-mail: nfokt@rostov-gorod.ru Режим работы: понедельник-четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 17.00, перерыв с 13.00 до 14.00, выходной – суббота, воскресенье, нерабочие и праздничные дни.

Приложение N 1 к договору управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и собственником помещений)

- Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

• 1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	

11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
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	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
17.	Количество лестниц	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	кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

• **2. 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, напольные электроплиты, телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания, сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление (от внешних котельных), отопление (от домовой котельной) печи, калориферы АГВ (другое)		
11.	Крыльца		
12.	Другое		

Приложение N 2
к договору управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещений)

- **Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность и сроки их выполнения, определение их стоимости**

1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: _____

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества

1 Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий):

1.1 Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов

1.1.1 Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений постоянно

1.1.2 Проверка технического состояния видимых частей конструкций с устранением выявленных нарушений путем разработки контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детального обследования и составления плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций постоянно

1.1.3 Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента с устранением выявленных нарушений путем восстановления их работоспособности постоянно

1.2 Работы, выполняемые в зданиях с подвалами

1.2.1 Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений с устранением выявленных нарушений постоянно

1.2.2 Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыков и принятие мер: постоянно исключаящих подтопление этих помещений, в том числе путем откачки грунтовых вод постоянно исключаящих захламление, загрязнение и загромождение этих помещений постоянно обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями постоянно

1.2.3 Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них с устранением выявленных неисправностей постоянно

1.2.4 Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов по мере необходимости

- 1.2.5 Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений и технических подполий по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
- 1.2.6 Обеспечение освещения подвальных помещений и технических подполий, включая смену перегоревших лампочек по мере необходимости
- 1.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен
- 1.3.1 Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий постоянно согласно плану мероприятий
- 1.3.2 Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий постоянно согласно плану мероприятий
- 1.3.3 Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными постоянно конструкциями в домах со стенами из мелких блоков. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий согласно плану мероприятий
- 1.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий
- 1.4.1 Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану мероприятий
- 1.4.2 Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану мероприятий
- 1.4.3 Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ
- 1.4.4 Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение постоянно согласно плану восстановительных работ восстановительных работ
- 1.4.5 Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ
- 1.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий
- 1.5.1 Контроль состояния и выявление нарушений условий постоянно эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ согласно плану восстановительных работ
- 1.5.2 Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ
- 1.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш.
- 1.6.1 Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек постоянно.
- 1.6.2 Устранение нарушений, приводящих к протечкам незамедлительно.
- 1.6.3 Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ
- 1.6.4 Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно незамедлительно согласно плану восстановительных работ.
- 1.6.5 Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя и других элементов на крышах. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ незамедлительно согласно плану восстановительных работ.
- 1.6.6 Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости) и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ
- 1.6.7 Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно незамедлительно согласно плану восстановительных работ
- 1.6.8 Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод по мере необходимости, но не реже 2 раз в год (весной и осенью)
- 1.6.9 Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды по мере необходимости
- 1.6.10 Закрытие дверей и металлических решеток на замки постоянно
- 1.7 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц
- 1.7.1 Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ
- 1.7.2 Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ
- 1.8 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов
- 1.8.1 Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, в том

числе ремонт и окраска отдельных элементов фасадов, а также герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей. Постоянно согласно плану восстановительных работ

1.8.2 Контроль состояния (работоспособности подсветки) информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). В случае выявления повреждений и нарушений – постоянно согласно плану разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая ремонт и установку информационных знаков восстановительных работ

1.8.3 Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.

В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.8.4 Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

1.8.5 Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.8.6 Проверка и очистка выступающих элементов фасадов от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды по мере необходимости

1.9 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу

1.9.1 Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов постоянно согласно плану. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и их проведение.

1.10 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу

1.10.1 Проверка состояния внутренней отделки. В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.11 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу.

1.11.1 Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

1.12 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу.

1.12.1 Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. В случае выявления нарушений в отопительный период (с сентября по май) проведение ремонта, включая утепление оконных проемов и замену разбитых стекол. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно незамедлительно согласно плану восстановительных работ.

2 Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества.

2.1 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции

2.1.1 Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ.

2.1.2 Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений по мере необходимости

2.1.3 Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски дефлекторов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

2.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах с холодным и горячим водоснабжением, водоотведением

2.3.1 Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)

2.3.2 Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) постоянно

2.3.3 Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, а также герметичности систем незамедлительно

2.3.4 Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) постоянно

2.3.5 Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) по мере необходимости

2.3.6 Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу по мере необходимости

2.3.7 Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, а также соединительных элементов постоянно

2.3.8 Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации незамедлительно

2.3.9 Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации незамедлительно

2.3.10 Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока по мере необходимости

2.3.11 Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе незамедлительно

2.3.12 Прочистка ливневой канализации по мере необходимости, но не реже 1 раза в год

2.3.13 Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб.

2.3.14 Проведение пробных пусконаладочных работ ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб.

2.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления

2.4.1 Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) постоянно

2.4.2 Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) постоянно

2.4.3 Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем незамедлительно

2.4.4 Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) постоянно

2.4.5 Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) по мере необходимости

2.4.6 Восстановление работоспособности (ремонт, замена)

оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу незамедлительно

2.4.7 Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб

- 2.4.8 Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления 1 раз в год
- 2.4.9 Проведение пробных пусконаладочных работ ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
- 2.4.10 Удаление воздуха из системы отопления ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
- 2.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования
- 2.5.1 Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки постоянно
- 2.5.2 Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения постоянно
- 2.5.3 Техническое обслуживание и ремонт электрических и осветительных установок (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и другие работы), элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования постоянно.
- 2.5.4 Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды путем смены перегоревших постоянно лампочек в холлах и тамбурах первых этажей, а также на лестничных клетках и входах в подъезды
- 2.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективного (общедомового) прибора учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (далее – коллективного прибора учета)
- 2.6.1 Контроль состояния и работоспособности коллективного прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений, течи и соответствующих пломб.
- В случае выявления нарушений и повреждений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая очистку фильтров, замену неисправных элементов (расходомеров, магнитно-индукционных датчиков, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.) постоянно согласно плану восстановительных работ
- 2.6.2 Техническое обслуживание коллективного прибора учета и его элементов 1 раз в квартал
- 2.6.3 Снятие показаний коллективного прибора учета ежемесячно
- 2.6.4 Обеспечение проведения проверок коллективного прибора учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета
- 2.6.5 Проведение процедуры допуска (ввода) коллективного прибора учета в эксплуатацию:
- проверка места установки, схемы подключения и состояния прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений и соответствующих пломб;
 - установка контрольной одноразовой номерной пломбы (контрольной пломбы) и (или) знаков визуального контроля;
 - составление акта допуска коллективного прибора учета в эксплуатацию 1 раз в год и после установки (замены) прибора учета
- 3 Работы и услуги по содержанию иного общего имущества.
- 3.1 Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества.
- 3.1.1 Сухая уборка (подметание) лестничных площадок и маршей, 1 раз в неделю.
- 3.1.2 Влажная уборка (подметание) лестничных площадок и маршей 2 раза в неделю.
- 3.1.3 Мытье пола лестничных площадок, маршей 2 раза в месяц.
- 3.1.4 Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек 1 раз в год.
- 3.1.5 Мытье окон 2 раз в год.
- 3.2 Работы, выполняемые ручным способом по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория) в холодный (осенне-зимний) период года.
- 3.2.1 Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см по мере необходимости.
- 3.2.2 Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда в дни сильных снегопадов 3 раза в сутки.
- 3.2.3 Очистка (подметание) придомовой территории от наносного снега толщиной до 2 см в дни без снегопада 1 раз в сутки.
- 3.2.4 Очистка придомовой территории (тротуаров) от наледи и льда 1 раз в двое суток во время гололеда
- 3.2.5 Очистка и подметание крыльца и площадки у входов в подъезд от наледи и снега 1 раз в сутки
- 3.2.6 Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами 1 раз в сутки во время гололеда.
- 3.2.7 Очистка урн от мусора 1 раз в сутки.
- 3.2.8 Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории 1 раз в сутки
- 3.3 Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
- 3.3.1 Очистка от снега тротуаров шириной 2 м и более, проездов, автостоянок со сгребанием в снежную кучу
- 3.3.2 Погрузка снега погрузчиками в автосамосвалы
- 3.3.3 Перевозка снега на полигон автосамосвалами
- 3.3.4 Утилизация снега на полигоне
- 3.4 Работы, выполняемые ручным способом по содержанию придомовой территории, в теплый (весенне-летний) период года
- 3.4.1 Уборка и подметание придомовой территории, в том числе территории детской площадки 2 раза в месяц
- 3.4.2 Уборка и подметание крыльца и площадки у входа в подъезд 1 раз в сутки
- 3.4.3 Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов 1 раз в сутки
- 3.4.4 Промывка урн, установленных возле подъездов 1 раз в месяц
- 3.4.5 Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории 1 раз в сутки
- 3.4.6 Выкашивание газонов, расположенных на придомовой территории. Вырезка сухих ветвей и деревьев, расположенных на придомовой территории 2 раза в течение периода по мере необходимости
- 3.4.7 Уборка газонов, расположенных на придомовой территории 1 раз в трое суток
- 3.5 Работы по содержанию детских, спортивных площадок и их элементов (песочниц, качелей, горок и другого игрового и спортивного оборудования), расположенных на придомовой территории
- 3.5.1 Контроль состояния и выявление повреждений элементов детской, спортивной площадки (песочницы, качели, горки и другого игрового и спортивного оборудования).
- В случае выявления повреждений – проведение ремонтных работ, включая замену поврежденных элементов с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости) постоянно.
- 3.5.2 Контроль состояния и выявление повреждений ограждения детской, спортивной площадки. В случае выявления повреждений – замена поврежденных участков ограждения с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости) постоянно по мере необходимости
- 3.5.3 Окрашивание поверхности бордюра 1 раз в течение периода
- 3.6 Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов
- 3.6.1 Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора)
- 3.6.2 Организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп; сбор отработанных ртутьсодержащих ламп с последующей передачей в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов постоянно по мере необходимости
- 3.7 Работы по обеспечению требований пожарной безопасности
- 3.7.1 Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, противопожарного водоснабжения постоянно.
- 4 Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания
- 4.1. Осуществление текущего контроля за работой внутридомовых инженерных систем круглосуточно

- 4.2 Прием, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем круглосуточно
- 4.3 Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных круглосуточно домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии)
- 4.4 Обеспечение хранения журнала заявок собственников и пользователей помещений в занимаемом аварийно-диспетчерской службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями постоянно
- 4.5 Принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения круглосуточно
- 4.6 Отражение сведений, полученных аварийно- диспетчерской службой в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, в соответствующих журналах круглосуточно
- 4.7 Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения незамедлительно
- 4.8 Обеспечение оповещения аварийных служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций о поступивших сигналах об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей. Незамедлительно при поступлении сигналов об аварии или повреждении
- 4.9 Устранение аварий и повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, самостоятельно либо с привлечением служб соответствующих круглосуточно ресурсоснабжающих организаций. В случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений круглосуточно
- 5 Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе
- 5.1 Содержание паспортной службы
- 5.1.1 Регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства. Ведение паспортной работы в соответствии с действующим законодательством, выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде, и прочие услуги постоянно
- 5.1.2 Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных Данных постоянно.
- 5.2 Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (включая услуги и работы по его управлению) и коммунальные услуги постоянно.
- 5.2.1 Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации постоянно.
- 5.2.2 Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме 1 раз в месяц.
- 5.2.3 Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения ежемесячно.
- 5.2.4 Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации постоянно.

Приложение N 3
к договору управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещений)

• **Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности:**

Здание (его характеристики)		г. Ростов-на-Дону,
	Год постройки	
	Вид здания	
	Количество этажей	
	Количество подъездов	
	Количество квартир	
	Общая полезная площадь дома, кв. м	
	Уборочная площадь: - межквартирные лестничные площадки; - места общего пользования;	
Перечень общего имущества дома		
1.	Асфальтовые площадки перед входами в подъезды дома	
2.	Фасадная часть / входной узел подъезда дома	
3.	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (в т. ч. сервитут)	
4.	Контур заземления дома	
5.	Крыша здания (вид)	
6.	Крыша помещений лифтовых машинных отделений	
7.	Система водостока с крыши	
8.	Лифтовые шахты	
9.	Вентиляционные шахты:	

10.	Лестничные марши в каждом подъезде	
11.	Металлические ограждения и перила на лестничных маршах, в каждом подъезде	
12.	Металлические лестницы выхода на крышу	
13.	Помещения:	
	- электрощитовой	
	- машинных отделений лифтов	
	- теплового пункта	
	- мусороприемных камер	
14.	Окна.	
15.	Точки освещения МОП и тех.подвала.	
16.	Двери:	
	- металлические входные в подъезды	
	- металлические входа в подвальные помещения	
	- деревянные выхода на крышу.	
	- входа в помещения мусороприемных камер	
	- входа в помещения машинных отделений лифтов	
	Домофонное оборудование (магнитный замок, доводчик, пульт вызова, регистратор, блок питания)	
	Оборудование теплового пункта: (УУТЭ, рамка управления, измерительные приборы, запорная арматура, и др.)	
	Оборудование электрощитовой (шкаф распределительный, входные электросчетчики квартирной, лифтовой групп и МОП трансформаторы тока, рубильники, и др. элементы)	
17.	Газовое оборудование:	
	- наружное (от внешней границы раздела с ОАО Ростовгоргаз – газовой задвижки до входа газовой трубы в стену здания) - внутридомовое (стояки, запорная арматура)	
18.	Оборудование пассажирских лифтов:	
	- механическое (лифтовые кабины, системы тросов, защитных и блокирующих устройств) - электрическое (щит управления, электродвигатель, др.)	
19.	Нижняя разводка / стояки систем:	
	- отопления	
	- горячего водоснабжения	
	- холодного водоснабжения	
	- канализации	
20.	Замок для дверей:	
	- выхода на крышу	
	- входа в подвал	
	- лифтовых машинных отделений	
	- помещений мусорокамер	
	Комплект телевизионной антенны, кабелей и оборудования	

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – согласно границ, установленных кадастровым планом земельного участка.

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – указаны в договорах снабжения ГХВС, тепловой энергии, электроснабжения и водоотведения.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ГВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - до первых стыковых соединений, на ответвлении от канализационного стояка.

- по внутридомовой системе отопления – стояки и проектные обогревающие элементы.

В случае переустройства Собственником системы отопления (замене проектных обогревающих элементов, установка запорной или регулирующей арматуры) граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом Собственника устанавливается по первому сварному соединению на ответвлении от стояка.

-при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

-при устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой системе электроснабжения - первое болтовое присоединение вводного кабеля на первом отключающем устройстве в этажном щите.

- по системе вентиляции – входное отверстие вентиляционного канала.

В случае выполнения собственниками переустройства (установка пластиковых окон и т.д.), в следствии чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздуховодов – ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции ложится на собственников помещений.

Приложение N 4 к договору управления многоквартирным домом

Порядок ежегодной индексации размера платы с учетом инфляции

- Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества индексируется. Исполнитель не позднее, чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого помещения готовит предложение – уведомление по размеру платы на содержание жилого помещения и направляет его на рассмотрение собственникам путем размещения в квитанции на оплату ЖКУ (либо Совету дома или уполномоченному представителю). Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации. Стороны договорились, что индексация будет проводиться ежегодно на величину индекса потребительских цен на платные услуги населению (далее- индекс). Индекс берется по данным Центрального банка Российской Федерации, из ежегодно публикуемого информационного бюллетеня «Инфляция на потребительском рынке». Индексация производится ежегодно. Индексация производится Управляющей организацией путем умножения размера платы за жилое помещение на величину индекса. Начисление платы с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. Если величина индекса опубликована в январе, то Управляющая организация начисляет плату с учетом индексации за расчетный период «февраль» и предоставляет собственнику платежный документ не позднее 1 марта.

- **Порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

1. Под изменением Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Перечень работ и услуг) в период действия Договора управления понимается изменение состава, видов, объемов, стоимости, периодичности и (или) графиков (сроков) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.

3. Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях:

- при включении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ, услуг (далее - дополнительные работы, услуги);

- при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

- при изменении периодичности выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг на более частую по сравнению с периодичностью, установленной в Перечне работ и услуг;

- при изменении периодичности выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) на более частую или более редкую по сравнению с периодичностью, установленной в Перечне работ и услуг;

- при изменении сроков (графиков) выполнения работ и оказания услуг по сравнению со сроками (графиками), установленными в Перечне работ и услуг, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации допускается в следующих случаях:

- при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Перечне работ и услуг срок с надлежащим качеством;

- при установлении Управляющей организацией возможности изменения сроков (графиков) выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг или исключения отдельных видов дополнительных работ, услуг или периодичности их выполнения в целях полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случае превышения размера созданного резерва на выполнение таких работ;

- при включении в Перечень работ и услуг, минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия Договора в соответствии с ч. 6 ст. 162 ЖК РФ такое решение не было принято на общем собрании собственников;

- в иных случаях, при обосновании Управляющей организацией целесообразности таких изменений.

5. Необходимость выполнения непредвиденных работ (услуг) определяется Управляющей организацией и исходит из требований, установленных Минимальным перечнем работ, услуг (по результатам очередного обследования технического состояния многоквартирного дома), из предписаний контролирующих и надзорных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг сверх минимального перечня работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, последствий вандальных действий и иных случаев, устанавливающих обязательные требования к собственникам помещений по управлению ими многоквартирным домом и, соответственно, для Управляющей организации в рамках её обязательств, определенных предметом Договора управления.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора управления многоквартирным домом непредвиденными неотложными работами.

К непредвиденным неотложным работам относятся также работы, обусловленные необходимостью их выполнения в связи с изменением жилищного законодательства, а также в связи с решением органа исполнительной власти субъекта РФ, содержащим обязательные для исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме указания о выполнении неотложных работ.

6. Выполнение Управляющей организацией непредвиденных работ в порядке, установленном в настоящем пункте, не приводит к изменению Перечня работ, услуг и осуществляется при следующих условиях:

- Непредвиденные работы выполняются за счет средств расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ, формируемого Управляющей организацией ежегодно в размере, определяемом по предложению собственников помещений в многоквартирном доме.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика или сроков выполнения работ, оказания услуг, указанных в Перечне работ и услуг.

7. Выполнение непредвиденных работ, услуг, не относящихся к неотложным и не финансируемых за счет резерва на выполнение

непредвиденных работ, допускается путем изменения Перечня работ, услуг.

8. Изменения Перечня работ и услуг в случаях, указанных в [пунктах 3, 4, 7](#) настоящего Порядка, связанные с исключением или включением в Перечень работ и услуг, не относящихся к минимально необходимым, и приводящие к увеличению общей планово-договорной стоимости работ, услуг в соответствующем году действия Договора управления, утверждаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

9. Информация об изменении Перечня работ и услуг и о выполнении непредвиденных работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей путем размещения на сайте УО ГИС ЖКХ.

Приложение N 5 к договору управления многоквартирным домом

• **Правила** **проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома**

• **1. Основные понятия**

1.1. Настоящие Правила проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (Правила) определяют порядок пользования принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирном доме (далее - жилые помещения) и регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество).

1.2. Правила разработаны в соответствии с положениями [ЖК РФ](#), [Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме](#) и [Правил изменения размера платы за содержание 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, \[Федерального закона\]\(#\) от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"; \[Постановления\]\(#\) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов"; \[Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Приказом\]\(#\) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 мая 2021 г. N 292/пр.](#)

• **2. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме**

2.1. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

2.2. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

2.3. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.

Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

2.4. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации.

2.5. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

2.6. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных [статьей 17](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

- обеспечивать сохранность жилого помещения;

- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, не допускать бесхозяйственного обращения с жилым помещением, соблюдать права и законные интересы соседей;

- нести расходы на содержание принадлежащего собственнику жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве собственности на имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения;

- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с [частью 2 статьи 154](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, включающую в себя плату за содержание жилого помещения (плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.7. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

2.8. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

2.9. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

• **3. Общее имущество в многоквартирном доме**

3.1. Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества.

3.2. В состав общего имущества включаются:

- 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

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

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями [Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#);
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

- **4. Требования к содержанию общего имущества. Несение собственниками помещений общих расходов на содержание общего имущества**

4.1. Общее имущество в многоквартирном доме должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с [Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов \(далее - Правила предоставления коммунальных услуг\)](#);
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.2. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

4.3. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

4.4. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

4.5. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

4.6. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

4.7. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

4.8. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

- платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;
- обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с [частью 6 статьи 155 ЖК РФ](#).

4.9. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

4.10. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, принятым в соответствии с [Жилищным кодексом РФ](#), уставом товарищества собственников жилья, уставом жилищного кооператива, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

- **5. Ответственность за несоблюдение правил проживания в многоквартирном доме**

5.1. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае несоблюдения настоящих Правил пользователем помещения в многоквартирном жилом доме, не являющимся собственником, нанимателем данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник, наниматель данного помещения, предоставивший его во временное пользование.

• **6. Внесение изменений в правила проживания в многоквартирном доме**

6.1. Внесение изменений в настоящие Правила производится на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Приложение №6
к договору управления многоквартирным домом**

• **Порядок контроля за исполнением договора управляющей организацией**

1. Любой собственник помещения, наряду с членами Совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору управления путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору управления, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору управления;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора управления;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;
- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору управления, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами осуществляется, помимо способов, указанных в **пункте 1** настоящего Порядка, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;
- рассмотрения отчетов;
- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета многоквартирного дома, то полномочия, указанные в **п. 2** настоящего Порядка, он осуществляет на основании доверенности, выданной собственниками помещений.

**Приложение №7
к договору управления многоквартирным домом**

• **Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов _____**

Способ управления многоквартирным домом: [непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив]

№ п/п	Перечень передаваемых документов	Наименование документа	Количество листов (шт.)	Количество экземпляров (шт.)
1.	Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества			
2.	Документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний: [вписать нужное]			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:			
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра: [вписать нужное].			

5.	Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду: [вписать нужное].			
6.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.			

**Приложение N 8
к договору управления многоквартирным домом**

- **Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора**
- **1. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями**

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- 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;
- не допускать производство в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

- **2. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам**

2.1. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией в следующем порядке:

2.1.1. В течение трех дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе в части обязанностей нанимателей и арендаторов.

2.1.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п. 2.1.1 настоящих Требований информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.1.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в 2.1.1 настоящих Требований, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

2.1.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах - нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению не позднее [указать срок]

2.1.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

	Адрес МКД:	Приложение № 9 к договору управления МКД		
Общепользная площадь жилых и нежилых помещений (кв м)				
ОТЧЕТ об исполнении управляющей организацией договора управления за _____ год				
	Дата начала отчетного периода			
	Дата окончания отчетного периода			
Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества				
	Задолженность потребителей на начало периода	руб		
	Начислено за работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту	руб		
	Задолженность потребителей на конец отчетного периода	руб		
	Количество выолненных заявок, поступивших в АДС			

Выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД				
№п/п	Вид работ (услуг)	Единица измерения	Сумма в год	Сроки и периодичность работ
1	Подметание и уборка придомовой территории (с расходными материалами и инвентарем)	руб		согласно графика
2	Сухая и влажная уборка подъездов (с расходными материалами и инвентарем)	руб		согласно графика
3	Сезонный покос	руб		в летний период 2 раза
4	Дезинфекция, дезинсекция и дератизация мест общего пользования	руб		по плану 2 раза в год, а также по заявкам
5	Содержание систем вентиляции многоквартирных домов (профилактическое обследование)	руб		3 раза в год согласно графика
6	Техническое обслуживание внутридомовых систем водоснабжения (ХВС, ГВС), водоотведения, отопления, электрических сетей, общестроительных конструкций)	руб		ежедневно, по заявкам, 2 раза в год сезонный осмотр комиссионно специалистами
7	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	руб		по мере необходимости
8	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	руб		газовое оборудование отсутствует
9	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период (оплата за опрессовку вводов, за промывку системы горячей водой, за проверку и и замену приборов)	руб		2 раза в год
10	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии горячего снабжения и отопления (УУТЭ), при необходимости ремонт, замена элементов питания УУТЭ	руб	0	ежемесячно
11	Поверка УУТЭ	руб	0	1 раз в 4 года
12	Обеспечение проведения осмотров, техническое обслуживание и ремонт лифтов	руб	0	ежедневно
13	Содержание круглосуточной аварийно-диспетчерской службы	руб		круглосуточно
14	Услуга по управлению	руб		ежедневно
15	Услуги расчетно-вычислительного центра, услуги банка, выгрузка квитанций в ГИС ЖКХ	руб		ежедневно
	ИТОГО	руб		
	финансовый результат (+экономия, - перерасход)	руб		
	Оплата сверхнорматива по СОИД	руб	0	
	финансовый результат с учетом задолженности (+экономия, - перерасход)	руб		
Расчеты по СОИД на КУ				

**Приложение N 10
к договору управления многоквартирным домом**

• **Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора**

• **1. Цели обработки персональных данных граждан**

1.1. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей;

• **2. Операторы по обработке персональных данных**

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

2.2. При привлечении Управляющей организацией представителей для осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, собственниками жилых помещений и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

2.3. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в Реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном **ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ**, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

• **3. Перечень персональных данных**

3.1. Перечень персональных данных (далее - данные), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п. 1 настоящего приложения:

- фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;

- номер помещения в многоквартирном доме;
- площадь принадлежащего жилого помещения;
- право владения помещением (собственник, наниматель);
- паспортные данные собственников помещений;
- сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

• **4. Обработка и распространение персональных данных**

- 4.1. Обработка персональных данных - операция, совершаемая с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, и включающая в себя сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.
- 4.2. Передача персональных данных граждан осуществляется только при наличии согласия указанных лиц на обработку персональных данных, разрешенных ими для распространения.
- 4.3. Согласие гражданина на обработку персональных данных, разрешенных им для распространения, оформляется отдельно от иных согласий гражданина на обработку его персональных данных.
- 4.4. Гражданин обеспечивается возможность определить перечень персональных данных по каждой категории персональных данных, указанной в согласии на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения.
- 4.5. Молчание или бездействие гражданина ни при каких обстоятельствах не может считаться согласием на обработку персональных данных, разрешенных им для распространения.
- 4.6. В согласии гражданина на обработку персональных данных, разрешенных им для распространения, гражданин вправе установить запреты на передачу (кроме предоставления доступа) этих персональных данных оператором неограниченному кругу лиц, а также запреты на обработку или условия обработки (кроме получения доступа) этих персональных данных неограниченным кругом лиц.
- Отказ оператора в установлении гражданином запретов и условий, предусмотренных в настоящем пункте не допускается.
- 4.7. Информация об условиях обработки и о наличии запретов и условий на обработку неограниченным кругом лиц персональных данных, разрешенных гражданином для распространения, публикуется оператором в срок не позднее трех рабочих дней с момента получения соответствующего согласия гражданина.
- 4.8. Установленные гражданином запреты на передачу (кроме предоставления доступа), а также на обработку или условия обработки (кроме получения доступа) персональных данных, разрешенных им для распространения, не распространяются на случаи обработки персональных данных в государственных, общественных и иных публичных интересах, определенных законодательством Российской Федерации.
- 4.9. Передача (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, разрешенных гражданином для распространения, должна быть прекращена в любое время в случае поступления требования такого гражданина о прекращении распространения его персональных данных.
- Действие согласия гражданина на обработку персональных данных, разрешенных им для распространения, прекращается с момента поступления оператору указанного требования.

• **5. Срок хранения персональных данных**

- 5.1. Хранение персональных данных должно осуществляться в форме, позволяющей определить субъекта персональных данных не дольше, чем этого требуют цели обработки персональных данных.
- 5.2. Обрабатываемые персональные данные подлежат уничтожению либо обезличиванию по достижении целей обработки или в случае утраты необходимости в достижении этих целей, если иное не предусмотрено федеральным законом.

**Приложение № 11 к договору управления Многоквартирным домом
Предельные сроки устранения недостатков содержания
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером.

1. Аварийные работы

- 1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли) Не более 1 суток
- 2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения Не более 1 суток
- 3) Неисправности в установлении гражданином запретов и условий, предусмотренных в настоящем пункте не допускается
- 4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
- 5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников. Не более 3 часов.
- 6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения. Не более 3 часов.
- 7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети). Немедленно.
- 8) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений не более 5 суток
- 9) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
- 10) Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами Немедленное принятие мер безопасности.
- 11) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:
 - а) в зимнее время не более 1 суток
 - б) в летнее время не более 3 суток
- 12) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах) Не более 1 суток
- 13) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
- 14) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования Не более 3 суток
- 15) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами Не более 5 суток
- 16) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) Не более 3 суток
- 17) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности).

