ДОГОВОР № 1

управления многоквартирным домом

Город Киров **«01» января 2012 г.**

Товарищество собственников жилья «Молодая Гвардия, 90», в лице председателя правления Болотова Романа Валерьевича, действующего на основании Устава, в интересах собственников жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Киров, улица Молодой Гвардии, дом №90, именуемое в дальнейшем - **«Собственник»,** с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью **«Квартал 43»,** в лице директора Гусаровой Алевтины Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющий»,** с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор управления заключен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ и решения собственников помещений от 22.11.2011 в многоквартирном доме №90, по улице Молодой Гвардии города Кирова (Копия протокол собрания от 22.11.2011. хранится в ООО "Квартал 43").

1.2. Данные условия являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещения.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, нормативно-правовыми актами гражданского, жилищного и иного законодательства, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г № 307, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (Пост. Госстроя РФ от 27.09.03г. №170), «Правилами пользования жилыми помещениями», утв. Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25, правилами пользования электро- и теплоэнергией, водой и канализацией, ППБ-01-03, принятыми техническими регламентами, СНиП, СанПиН, иными нормативно-правовыми актами федерального законодательства, законодательства Кировской области и правовыми актами МО «Город Киров».

2. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Многоквартирный дом - единый комплекс имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности более 2-х лиц. А остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - субъект права (физическое, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование), обладающий правом собственности на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество собственников помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения (доли участия).

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).

Собственники помещения в многоквартирном доме, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

Пользователи - иные лица, пользующиеся помещением на любых законных основаниях: арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д., наниматели помещений по договорам социального найма и найма помещений государственного, муниципального и частного жилищного фонда.

Помещение - (жилое, нежилое) - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности субъекта права.

Общее имущество - имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (согласно статьи 36 ЖК РФ и «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. Пост Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), а именно:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями помещений собственников и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (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, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

г) 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);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

ж) 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.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электроэнергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы сетей до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электроэнергии, а также другого электрооборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или соответствующей организацией коммунального комплекса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организация обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Содержание общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Капитальный ремонт общего имущества - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт помещения - обязательный платеж, взимаемый с собственника жилого/нежилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги - плата за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях.

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Норматив потребления коммунальных услуг - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных приборов учета, утвержденный уполномоченным органом МСУ.

Потребитель - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Киров, ул.Молодой Гвардии, д.90 является осуществление «Управляющим» по заданию «Собственника» в течении согласованного срока за обусловленную плату следующей деятельности (цели управления):

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, в том числе реализация «Управляющим» решений Общих собраний собственников по данному вопросу;
- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;
- согласованного решения вопросов пользования общим имуществом дома;
- предоставления собственникам (пользователям) жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме или их законным представителям, коммунальных услуг по внутридомовым сетям;
- осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом (общим имуществом многоквартирного дома) деятельности.

3.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется техническим паспортом на дом и указывается в Перечне общего имущества **(Приложение № 1).** В нем же отражается состояние общего имущества отражается в пределах границ эксплуатационной ответственности.

3.3. В состав услуг и работ по настоящему договору управления не входят:

а) содержание и ремонт входных дверей в жилое / нежилое помещение, дверей и окон, расположенных внутри жилого/нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

3.4. Содержание и ремонт жилых/нежилых помещений «Собственника» осуществляется за его счет.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Общие права и обязанности сторон:

4.1.1. В своей деятельности «Собственник» и «Управляющий» обязуются обеспечить выполнение требований по качественному управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенному настоящим договором в зависимости от его состояния в соответствии с подписанным сторонами Актом технического состояния, а также в пределах установленных и фактически полученных объемов финансирования, при взаимном обеспечении следующих требований:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников (пользователей) помещений.

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг собственникам помещений .

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

4.1.2. Соблюдать и выполнять нормы действующего гражданского, жилищного и иного законодательства РФ, в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителя, Правила пользования жилыми помещениями, Правил содержания общего имущества, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, иные правила.

4.1.3. Стороны вправе увеличить стоимость услуг по договору относительно согласованного тарифа, исходя из технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и дополнительных письменных соглашений, расширяющих согласованные перечни услуг и работ по настоящему договору.

4.1.4. Стороны вправе создать резервный фонд финансовых средств, в том числе фонд капитального ремонта, и управлять им на основании соответствующего Положения, принятого Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. «Управляющий» обязан:

4.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 3.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.2.2. Организовать предоставление услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в объеме собранных денежных средств, в порядке, утвержденном собственниками, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома **(Приложение № 2, 4),** являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.2.3. Обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома.

4.2.4. Обеспечить сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, собственников и пользователей нежилых (встроенных и пристроенных) помещений в многоквартирном доме.

4.2.5. Обеспечить содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

4.2.6. Обеспечить меры пожарной безопасности в соответствии с Правилами пожарной безопасности.
4.2.7. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по отдельным решениям собственников в соответствии с нормами ЖК РФ.
4.2.8. От своего имени и за свой счет заключать и сопровождать договоры на поставку коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями (организациями коммунального комплекса), с целью предоставления собственнику соответствующих коммунальных услуг.
4.2.9. Обеспечить предоставление коммунальных услуг **(Приложение 3),** собственникам помещений по внутридомовым сетям многоквартирного дома в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.
4.2.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
4.2.11. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери Подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
4.2.12. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:
- осуществление планирования работ по управлению, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома с учетом его технического состояния, с последующим утверждением на общем собрании собственников помещений, дальнейшая реализация их в соответствии с установленными договором целями;
- подготовка предложений по модернизации, приращению, реконструкции общего имущества;
- разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты благоустройства, полученной от управлявшей ранее управляющей организации или заказчика-застройщика, внесение в техническую документацию изменений, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. При отсутствии технической документации на дом на момент заключения настоящего договора «Управляющий» обеспечивает ее изготовление, при этом расходы «Управляющего», понесенные на изготовление такой документации, возмещаются «Управляющему» собственниками помещений;
- ведение учёта доходов и расходов поступающих средств на содержание и ремонт общего имущества;
- ведение и хранение бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетов, связанных с исполнением настоящего договора;
- организация расчета, начисления и сбора платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, за управление многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, другие услуги;
- организация расчета, начисления и сбора платежей за коммунальные услуги, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, с последующей оплатой поставщикам коммунальных ресурсов от имени Управляющего;
- организация снятия, учета, представления и хранения показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, получение счетов и счетов-фактур из организаций коммунального комплекса согласно заключенным договорам на поставку коммунальных ресурсов, обеспечение сверки расчетов с указанными организациями; организация систематического контроля и оценки соответствия качества поставляемых коммунальных ресурсов и услуг организаций коммунального комплекса критериям, отраженным в соответствующих договорах, ведение претензионной работы;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах, составление актов с участием Собственника либо его представителя.
- осуществление перерасчета платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия граждан по месту жительства в соответствии с действующим законодательством;
- осуществление учета зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и ведение прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ"» (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95г. № 713.
- обеспечение по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачи в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы;
-представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, иными организациями всех форм собственности и уровней по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;
- осуществление судебного взыскания долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством;
4.2.13. Обеспечить доступ городской аварийной службы к соответствующему общему имуществу (помещениям или коммуникациям). Информация о телефонах аварийных служб указывается на платежных документах и размещается на информационных стендах многоквартирного дома.
4.2.14. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, при поступлении письменной заявки или заявки по телефону, в сроки, установленные законодательством.
4.2.15. Осуществлять в помещении Собственника ремонт и(или) замену поврежденного санитарно- технического и иного инженерного оборудования (входящего в состав общего имущества - без дополнительной оплаты, не входящего в состав общего имущества - за его счет) и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии - немедленно.
4.2.16. Предоставлять на возмездной основе услуги и выполнять работы в помещении собственника или иных лиц, по их заявлению на основе утвержденных Управляющим прейскурантов на платные санитарно-технические, электротехнические и строительные работы и услуги, с предоставлением гарантий качества (установление гарантийных сроков).

4.2.17. Привлекать уполномоченного представителя Собственника к приемке выполненных работ по текущему ремонту, а также к проверке готовности дома для эксплуатации в разных сезонных условиях.
4.2.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
4.2.19. Проводить комиссионное обследование жилых и нежилых помещений (по письменному заявлению Собственника), не позднее семи календарных дней с момента его поступления.
4.2.20. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками своих обязательств, в том числе по использованию помещений и внесению обязательных платежей.
4.2.21. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников, принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
4.2.22. Согласовывать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направлять ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
4.2.23. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта общего имущества в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
4.2.24. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, коммунальных услуг, не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;
4.2.25. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
4.2.26. Осуществлять разъяснительную работу с собственниками с целью предотвращения ущерба, наносимого общему имуществу в многоквартирном доме.
4.2.27. Обеспечивать совместно с уполномоченными органами социальной защиты и местного самоуправления предоставление мер социальной поддержки отдельным категориям граждан по оплате жилищных и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.2.28. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
4.2.29. Осуществлять по требованию Собственника сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечивать выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом правильности начисления установленных законом или договором неустоек (штрафов, пеней).
4.2.30. Предоставлять по запросу представителя собственников, уполномоченного общим собранием, в течение семи рабочих дней документацию, информацию и сведения, связанные с выполнением обязательств «Управляющей компании» по настоящему договору.
4.2.31. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников путем заключения отдельного соглашения за дополнительную плату, в размере согласованном с общим собранием собственников:
- установка и обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета,
- в случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключение и сопровождение от имени собственников соответствующих договоров, с перечислением поступающих средств на единый счет дома в отдельный фонд, средства из которого расходуются в соответствии с решением общего собрания, в том числе на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.
- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству.
4.2.32. Представлять Собственнику ежегодный письменный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются:
- информация о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, иных работах и услугах.
- сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющим.
- количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных недостатков в установленные сроки.
4.2.33. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию (базу данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.
4.2.34. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.
4.2.35. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

4.3. «Управляющий» имеет право:

4.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору управления многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

4.3.2. Регулировать очередность, сроки и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующим утверждением на общем собрании.

4.3.3. При выявлении скрытого существенного дефекта дома, не отражённого в акте технического состояния дома, представить Собственнику (Общему собранию собственников) на утверждение различные варианты решения этой проблемы - требования к застройщику, смету на его устранение, и т.д.

4.3.4. Принимать на расчетные счета от Собственника помещения платежи за жилищные (управление, содержание, текущий ремонт) и коммунальные услуги.

4.3.5. При наличии оснований предлагать увеличение стоимости настоящего договора.

4.3.6. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общему собранию собственников.

4.3.7. Заключать договоры с уполномоченными органами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, в том числе коммунальных услуг, для собственников (пользователей) - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему договору.

4.3.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния общих внутридомовых инженерных систем и коммуникаций в помещениях Собственника.

4.3.9. В случае непредставления Собственником данных о показаниях приборов учета в его помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных органами местного самоуправления нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.3.10. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.3.11. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.3.12. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных 4.4.12. Договора.

4.3.13. Ограничивать (прекращать) предоставление Собственнику коммунальных услуг по договору в случае просрочки оплаты оказанных услуг: для физических лиц - в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - при просрочке более 2-х расчетных периодов.

4.3.14. Не выполнять решение общего собрания, если не определен источник финансирования конкретного мероприятия, не входящего в перечень оказываемых услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.15. Осуществлять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством.

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4.2. Утвердить на общем собрании Собственников помещений перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

4.4.3. Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

4.4.4. Передать проектную, техническую и иную документацию, необходимую для исполнения Управляющим настоящего договора.

4.4.5. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4.6. 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. Своевременно предоставлять Управляющему документы, подтверждающие права на льготы Собственника (пользователя) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

4.4.7. Производить оплату работ/услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также отоплению, **независимо** от фактического проживания/нахождения в помещении.

4.4.8. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.4.9. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме. В случае обнаружения аварийной ситуации немедленно принять меры к ее устранению, в случае невозможности принятия таких мер известить о случившемся Управляющего по телефонам: в рабочее время _____, в нерабочее время, выходные и праздничные дни _____.

4.4.10. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов с помощью Управляющего через специально вызванную машину за счет средств собственника.

4.4.11. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющего в помещение Собственника для осмотра общего имущества, внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в

помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющим время, при ликвидаций аварий - в любое время.

За воспрепятствование работникам жилищно-коммунальных служб в исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общих внутридомовых инженерных сетей, конструктивных элементов здания, размещенных в жилых или нежилых помещениях жилых домов, статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30 установлена административная ответственность.

4.4.12. Соблюдать следующие требования:

а) не находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без письменного разрешения «Управляющего», кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

б) не устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье) и техническом этаже здания, в иных, не предназначенных для этого местах иначе, чем по решению общего собрания;

в) не производить без надлежаще оформленного разрешения органов местного самоуправления и уведомления Управляющего в течение 10 дней после получения разрешительных документов:

- перепланировку жилого/нежилого помещения (изменения его конфигурации либо назначения помещений, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);
- переоборудование (переустройство) жилого/нежило го помещения (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в техпаспорт помещения);
- изменение архитектурно-планировочных решений фасада дома, пристройки к зданию.

г) не производить без письменного согласования с «Управляющим» прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования.

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

е) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), сертификата соответствия, не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам;

ж) не нарушать имеющиеся схемы учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, монтажа и демонтажа без согласования с Управляющим.

з) не использовать теплоноситель (химически очищенную воду) из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для каких-либо целей);

и) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, аварийные выходы и помещения общего пользования;

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки;

л) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

м) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

н) не парковать личные и иные приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города.

4.4.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным органом местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.4.14. Представлять Управляющему в установленные сроки показания приборов учета.

4.4.15. Собственники обязаны ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.4.16. В случае отчуждения принадлежащего ему помещения, Собственник обязан не менее чем за 10 дней в письменном виде уведомить об этом Управляющего и произвести полный расчет за оказанные жилищные и коммунальные услуги.

4.4.17. Предоставлять Управляющему в течение **трех рабочих дней** сведения:

- об изменении количества граждан (независимо от факта регистрации), проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания) льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг для расчета платежей за услуги по договору и взаимодействия Управляющего с органами соцзащиты населения. При отсутствии этих данных все расчеты производятся, исходя из нормативной численности проживающих;
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платежей Управляющему за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора, с предоставление копии соответствующих договоров (найма, аренды и т.д.);
- о смене Собственника. Сообщить Управляющему Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющему Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, во до-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

4.5. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:

4.5.1. Реализовывать любые права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством, при условии соблюдении прав и законных интересов соседей, правил пользования помещениями, а также правил содержания общего имущества.

4.5.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории муниципального образования норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.5.3. Производить реконструкцию, перепланировку жилого/нежилого помещения, переоборудование (переустройство) указанного помещения, в том числе остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования на основании оформленного в установленном порядке разрешения органов местного самоуправления, с обязательным уведомлением Управляющего в течение 10 дней после получения разрешительных документов.

4.5.4. Извещать Управляющего лично, в письменном виде, либо по телефону о выявленных недостатках в его деятельности, в состоянии общего имущества в многоквартирном доме, вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, устранения недостатков деятельности Управляющего.

4.5.5. Требовать от Управляющего в соответствии с действующим законодательством перерасчета (изменения размера) платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, за исключением услуг по управлению, в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,

4.5.6. Требовать от Управляющего в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления необходимых подтверждающих документов.

4.5.7. Требовать возмещения реального ущерба, причиненного Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по настоящему Договору.

4.5.8. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4.5.9. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

4.5.10. Выбрать на общем собрании Уполномоченного представителя собственников помещений, иных уполномоченных (старших подъездов, домовой комитет, ревизионную комиссию) для оперативного взаимодействия с Управляющим.

4.5.11. Через участие в общем собрании собственников помещений определять порядок использования общих финансовых средств, общего имущества в рамках действующего законодательства.

4.5.12. Осуществлять контроль через Уполномоченного представителя за исполнением Управляющим своих обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль финансового состояния Лицевого счета дома, санитарного и технического состояния дома.

4.5.13. Уполномоченный (уполномоченные) представитель вправе требовать предоставления компанией любых документов, касающиеся выполнения Управляющим своих обязательств по настоящему Договору, в том числе сведений о расходовании денежных средств с единого счета дома, иных финансовых документов, актов технического состояния общего имущества дома, планов работ, актов осмотров, дефектных ведомостей, смет на текущий ремонт, договоров подряда, актов выполненных работ и т.п.

4.5.14. Участвовать через Уполномоченного представителя в приеме выполняемых работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Факт выполнения и качество указанных работ подтверждается актом выполненных работ установленной формы, подписанным с участием Уполномоченного (уполномоченных) представителя Собственников.

4.5.15. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе привлечь уполномоченные органы надзора и контроля, аудиторские и иные организации, специалистов, экспертов для проверки качества выполнению Управляющим обязательств, установленных настоящим Договором. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты (за исключением уполномоченных надзорных и контрольных органов) должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

4.5.16. Требовать от Управляющего ежегодного представления отчета о выполнении обязательств по договору в соответствии с пунктом 4.2.32. настоящего Договора.

4.5.17. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом Управляющего о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

4.5.18. Вносить общему собранию собственников помещений предложения по рассмотрению вопросов об изменении условий настоящего договора либо о его досрочном расторжении по основаниям и в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора управления для Собственника определяется как сумма платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, аварийное обслуживание, уборку мест общего пользования, коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение мест общего пользования, электроснабжение), исходя из общей площади помещения Собственника.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнями, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в **Приложениях №№ 2, 4.**

5.3. Размер платы (тарифы) за услуги и работы по настоящему договору рассчитывается исходя из стоимости обслуживания 1 (одного) кв.м. общей площади помещения Собственника, утверждается общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющего и устанавливается на срок не менее чем 1 (один) год.

Размер платы (тарифы) по видам услуг (работ) на 2012 год приведен в **Приложении № 5.** Изменение установленных тарифов возможно по согласованию сторон при надлежащем обосновании размера тарифа Управляющим.

5.4. Указанные платежи зачисляются на расчетный счет Управляющего и расходуются им на текущие расходы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии индивидуальных (квартирных) и (или) коллективных (общедомовых) приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, согласно выставляемым ресурсоснабжающими организациями счетам и счетам- фактурам в соответствии с долей участия Собственника в обязательных платежах.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, находящихся в собственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, рассчитывается по показаниям коммерческих приборов учета либо исходя из расчетной (проектной) нагрузки.

а) Объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами МСУ в порядке, определяемом Правительством РФ, также в следующих случаях:

- при отсутствии приборов учета,
- при неисправности приборов учета,
- при использовании не поверенных приборов учета,
- при непредставления в установленные сроки (в период с 15 по 20 число текущего месяца) данных о показаниях приборов.

б) Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

в) Размер платы (тарифы) по видам коммунальных услуг (работ) на 2012 год приведен в **Приложении N° 5.** В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющий применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления.

г) Указанные платежи за коммунальные услуги вносятся на расчетный счет Управляющего, и перечисляются им в дальнейшем в счет оплаты по заключенным договорам с ресурсоснабжающими организациями. Использование указанных коммунальных платежей на иные цели не допускается.

д) Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится Собственником (пользователем) на расчетный счет или в кассу Управляющего ежемесячно не позднее. 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

При внесении платы через Кировское ОСБ № 8612, ОАО КБ «Хлынов», АКБ «Вятка-банк» ОАО, ООО «Вяткасвязьсервис», отделения ФГУП «Почта России», указанными кредитными и не кредитными организациями взимается комиссия (банковский процент) от вносимой суммы за прием платежей от физических лиц. При оплате непосредственно через кассу Управляющего указанная комиссия не взимается.

5.6. Оплата производится с учетом предусмотренных законом и предоставляемых органами соцзащиты мер социальной поддержки отдельным категориям граждан.

5.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится Собственникомна основании платежных документов (счетов-квитанций по лицевому счету), которые доставляются Управляющим в почтовые ящики Собственника до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

В случае, если собственник по независящим от него причинам не получил платежный документ (счет- квитанцию) в установленные сроки, он обязан самостоятельно получить его в бухгалтерии «Управляющего» по адресу: г.Киров, ул.Горького, д.19 (тел._____) и оплатить в течение десяти дней с момента получения.

5.8. В платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных пеней, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилищно- коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

5.9. Управляющий обязан информировать Собственника об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.10. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в установленном порядке.

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

5.12. 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.

5.13. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

5.14. Затраты, связанные с производством Управляющим не предусмотренных настоящим договором работ и оказанием услуг, не входящим в согласованные тарифы, в том числе возникшим по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями и т.д., произошедшими не по вине Управляющего, оплачиваются Собственником дополнительно.

5.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника

(и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из федерального, областного или местного бюджетов, с учетом предложений Управляющего.

Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.16. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющий может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным соглашением с публичным Собственником. Управляющий, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, вправе требовать от публичного Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

5.17. В случае неполной оплаты Собственником обязательных платежей Управляющий возмещает средства за услуги по управлению многоквартирным домом и в фонд содержания за счет средств фонда текущего ремонта. Неиспользованные средства из фонда содержания, в случае невыполнения или некачественного выполнения работ и оказания услуг, Управляющий передает в фонд текущего ремонта.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

6.2. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный собственнику или общему имуществу многоквартирного дома в результате ее виновных действий или бездействия, в размере реального ущерба.

6.3. Не являются виновными действия Управляющего в случае исполнения решения общего собрания собственников.

6.4. Управляющий не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств в фонде содержания /или фонде ремонта по причине неисполнения собственниками помещений обязательств по внесению обязательных платежей.

6.5. Управляющий не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющего.

6.6. Управляющий не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

6.7. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).

Собственник - юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), - несет ответственность за лиц, нанимающих, арендующих либо работающих в его жилом/нежилом помещении.

Собственники помещения, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

6.8. Собственники, либо иные лица, пользующиеся помещениями в доме на законных основаниях, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить «Управляющему» (кредитору) пени в размере 1 /300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платежном документе, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

6.9. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Управляющим и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких- либо аварийных и иных ситуаций.

Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине собственников помещений и(или) совместно проживающих с ним членов его семьи, либо иных законно пользующихся помещениями лиц, обеспечивает Управляющий за счет собственника, либо с согласия Управляющего, собственник.

6.10. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.11. При выявлении Управляющим факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющий после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.12. За воспрепятствование работникам Управляющего при исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общего имущества (общих инженерных коммуникаций), размещенных в жилом/нежилом помещении либо при ликвидации возникших аварий, Собственник несет административную ответственность, установленную статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30.

6.13. В случае просрочки оплаты Собственником, либо иными лицами, пользующимися помещением на законных основаниях, обязательных платежей в срок более 2 месяцев, предоставление конкретному лицу жилищных и коммунальных услуг может быть приостановлено, а при просрочке свыше 6 месяцев - полностью прекращено. Управляющий, в присутствие Собственника, а также представителя собственников, перекрывает либо отключает у данного Собственника инженерные коммуникации по электроснабжению, горячему водоснабжению, газоснабжению, с составлением акта и установкой пломб. Ответственность за сохранность пломб возлагается на Собственника.

Самовольное снятие пломб и несанкционированное подключение влечет соответствующую административную и иную ответственность. Подключение вышеуказанных лиц к коммуникациям осуществляется после ликвидации долга за отдельную плату.

6.14.При нарушении сроков передачи или приемки результата выполненных работ, в соответствии с настоящим договором, риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы несет сторона, допустившая данное нарушение.

6.15.В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
6.16.Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, как-то пожар, стихийное бедствие, нехарактерное для данной местности и произошедшее по независящим от сторон причинам, военные действия всех видов, гражданские волнения, забастовки и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы;
- умышленных действий или грубой неосторожности лиц, проживающих или использующих жилые/нежилые помещения и общее имущество многоквартирного дома;
- аварий внутридомовых инженерных сетей или иного оборудования не по вине Управляющего.
- действий (бездействия) третьих лиц, в том числе аварий на наружных инженерных сетях третьих лиц.

7.2. Сроки выполнения обязательств сторон по договору продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
7.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении действия вышеуказанных обязательств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих органов.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
8.2. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, в случаях, установленных законом, возникшие споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного письменного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании. При заключении соглашения об изменении условий договора права и обязанности сторон сохраняются в измененном виде.
8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- в одностороннем порядке по инициативе Собственника путем принятия решения Общего собрания собственников помещений в случае неисполнения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;
- в одностороннем порядке путем принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, о чем Собственник (общее собрание собственников) должен быть предупрежден не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора, в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает.
- по соглашению Сторон;
- в судебном порядке, в случаях, установленных законом;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник;
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.
- по обстоятельствам непреодолимой силы.

8.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
8.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником.
8.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.
8.8. При заключении соглашения о расторжении договора права и обязанности сторон прекращаются с момента, установленного в соглашении. При этом «Управляющий» обязан возвратить переданную ему проектную, техническую и иную документацию в срок, установленный в данном соглашении.
8.9. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
8.10. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжении Управляющий обязан уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных им средств на указанный Собственником счет.

ПРИЛОЖЕНИЕ №5
к Договору управления многоквартирным домом №1
от 01 января 2012г.

РАЗМЕР ПЛАТЫ (ТАРИФ) за жилое/нежилое помещение на 2012 год (платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества)

ВИД ПЛАТЕЖА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	РАЗМЕР ПЛАТЫ с ед. измерения в месяц (руб.)
Управление МКД, содержание общего имущества (доли собственника в общем имуществе) без учета затрат на текущий ремонт общего имущества, с уборкой мест общего пользования (лестничных клеток)	Кв. метр общей площади помещения	**9,41** (жилое помещение) **7,91** (нежилое помещение)
Текущий ремонт общего имущества (доли собственника в общем имуществе)	Кв. метр общей площади помещения	**По согласованию объема работ**
Обслуживание лифта	Кв. метр общей площади помещения	**3,12руб/метр***
Аварийно-диспетчерское обслуживание	Кв. метр общей площади помещения	**0,46руб/метр***
Вывоз ТБО (уточняется по 1 счет-фактуре ООО «КДУ)	Кв. метр общей площади помещения	**1,54руб/метр***

РАЗМЕР ПЛАТЫ (ТАРИФ) за коммунальные услуги на 2012 год

ВИД ПЛАТЕЖА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	РАЗМЕР ПЛАТЫ с ед. измерения в месяц (руб)
Отопление (теплоснабжение)	кв. метр общей площади помещения	**1083руб/Гкал***
Горячее водоснабжение (ГВС)	фактически проживающий (зарегистрированный) гражданин (согласно нормативу потребления)	**руб/с 1чел.***
	при наличии приборов учета ГВС (по формуле)	**74,37руб/куб.метр***
Холодное водоснабжение (ХВС)	фактически проживающий (зарегистрированный) гражданин (согласно нормативу потребления)	**руб/с 1чел.***
	при наличии приборов учета ХВС (по формуле)	**16,43руб/куб.метр***
Водоотведение	фактически проживающий (зарегистрированный) гражданин (согласно нормативу потребления)	**руб/с 1чел.***
	при наличии приборов учета ХВС и ГВС (по формуле)	**10,51руб/куб.метр***
Электроснабжение мест общего пользования	кв. метр общей площади помещения	**2,42руб. за 1 кВт/час** (расчет согласно выставленным счетам-фактурам)

*Коммунальный тариф является справочным и может быть изменен на основании соответствующего решения РЭК.

Управляющий

Директор ООО «Квартал 43»

А.А.Гусарова

Собственник

Председатель правления ТСЖ «М.Гвардия.90»

Р.В.Болотов

8.11. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющего по основаниям, указанным в настоящем договоре, Управляющий одновременно с уведомлением Собственника должен уведомить органы исполнительной власти и местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» января 2012 года и действует до «31» декабря 2012 г.
9.2. Уполномоченным представителем в целях исполнения данного договора, с правом подписания дополнительных соглашений к настоящему договору выбран председатель ТСЖ «Молодая Гвардия, 90» Болотов Роман Валерьевич.
9.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
9.4. Управляющий обязан приступить к исполнению договора не позднее 30 дней с его подписания.
9.5. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1.	Перечень общего имущества в многоквартирном доме
Приложение No 2.	Перечень основных услуг по управлению многоквартирным домом
Приложение No 3.	Перечень предоставляемых коммунальных услуг
Приложение № 4.	Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества
Приложение № 5.	Размер платы (тариф) за жилое помещение на 2012 год
	Размер платы (тарифы) за коммунальные услуги на 2012 год

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющий
ООО «Квартал 43»
г. Киров, ул. Горького, д. 19
р/с 40702810700200090432 в ОАО КБ «Хлынов» г. Киров,
ИНН 4345317140, КПП 434501001, БИК 043304711,
л/с 30101810000000000711

Тел/факс_____

Директор_____А.А.Гусарова

ТСЖ «Молодая Гвардия, 90»
Г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д. 90
Инн 4345303860, КПП 434501001, ОГРН 1114345010669

Председатель правления ТСЖ «Молодая Гвардия, 90»

_____Р.В.Болотов

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 01 января 2012 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

I. Общие сведения по зданию и придомовой территории

Год постройки:201 1
Серия дома: индивидуальный
Материал стен, кирпич
Материал перекрытий: ж/бетонные плиты
Конструкция и материал кровли плоская, унифлекс
Количество подъездов 2 (Два) Количество квартир 59 (Пятьдесят девять)
% износа 0%

Площадь дома (кв. м) 5179,5
общая 3976,6 кв.м жилая 2068,1
Наличие видов инженерного оборудования есть
Год последнего ремонта капитального
Планируемый год ремонта капитального_____
текущего _____
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества (асфальт, газоны, контейнерная площадка) 1622кв.м

И. Описание общего имущества.

1.помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: технические помещения
2.межквартирные лестничные площадки, лестницы 2(Две)
3.лифты 2 (Два)
4.лифтовые и иные шахты 2(Два)
5.коридоры : есть
6.технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации: чердак, тепловой узел
7.крыши (кровля) плоская, унифлекс
8.ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома (фундамент, стены, перекрытия, фасад, межпанельные стыки и иное) нормальное состояние
9.окна (в общих помещениях, слуховые, продухи) нормальное состояние
10 .Двери (подъездные, на крышу, в общие помещения) нормальное состояние
11.Системы инженерного оборудования:
- отопление и ГВС: нормальное состояние,
наружные сети т теплотрасс: есть;
- холодное водоснабжение: центральное,
наружные водопроводные сети: есть;
- водоотведение (канализация): центральное,
наружные сети канализации: есть;
- вентиляция нормальное состояние;
- газоснабжение: центральное;
- электроснабжение: центральное, головной учет;
12.внутридомовые сети состояние нормальное
13.земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства в собственности площадью 1622кв.м.
14. иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке:

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Договору управления
многоквартирным домом №1 от
01 января 2012г.

ПЕРЕЧЕНЬ
ОСНОВНЫХ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1.Осуществление планирования работ по управлению, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома с учетом его технического состояния, с последующим утверждением на общем собрании собственников помещений, дальнейшая реализация их в соответствии с установленными договором целями.
2.Подготовка предложений по модернизации, приращению, реконструкции общего имущества.
3.Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению.
4.Ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты благоустройства, полученной от управлявшей ранее управляющей организации или заказчика-застройщика внесение в техническую документацию изменений, отражающих состояние дома, в соответствии с' результатами проводимых осмотров. При отсутствии технической документации на дом на момент заключения настоящего договора «Управляющий» обеспечивает ее изготовление, при этом расходы «Управляющего», понесенные на изготовление такой документации, возмещаются «Управляющему» собственниками помещений.
5.Ведение учёта доходов и расходов поступающих средств на содержание и ремонт общего имущества.
6.Ведение и хранение бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетов, связанных с исполнением настоящего договора.
7.Организация расчета, начисления и сбора платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, за управление многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, другие услуги.
8.Организация расчета, начисления и сбора платежей за коммунальные услуги, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, с последующей оплатой поставщикам коммунальных ресурсов от имени Управляющего.
9.Организация снятия, учета, представления и хранения показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, получение счетов и счетов-фактур из организаций коммунального комплекса согласно заключенным договорам на поставку коммунальных ресурсов, обеспечение сверки расчетов с указанными организациями.
10.Организация систематического контроля и оценки соответствия качества поставляемых коммунальных ресурсов и услуг организаций коммунального комплекса критериям, отраженным в соответствующих договорах, ведение претензионной работы.
11.Организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах, составление актов с участием Собственника либо его представителя (нанимателя, арендатора помещения) при выявленных нарушениях.
12.Осуществление перерасчета платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия граждан по месту жительства в соответствии с действующим законодательством.
13.Осуществление учета зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и ведение прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ"» (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95г. № 713.
14.Обеспечение по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачи в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
15.Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, иными организациями всех форм собственности и уровней по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.
16.Осуществление судебного взыскания долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам (пользователям) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством.
17.Осуществление совместно с уполномоченными органами соцзащиты и местного самоуправления предоставление мер социальной поддержки отдельным категориям граждан по оплате жилищно- коммунальных услуг и предоставление субсидий в соответствии с действующим законодательством РФ.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
к Договору управления
многоквартирным домом №1 от
01 января 2012г.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1.Холодное водоснабжение и водоотведение.
2.Горячее водоснабжение.
3.Отопление (теплоснабжение).
4.Электроснабжение мест общего пользования.
5.Газоснабжение.
6.Электроснабжение

ПРИЛОЖЕНИЕ №4
к Договору управления многоквартирным домом №1 от 01 января 2012г.

ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1.Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
2.Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.
Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:
1. Консервация системы центрального отопления (после окончания отопительного сезона).
Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:
1.Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
2.Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
3.Ремонт и укрепление входных дверей.
4.Ремонт, регулировка, промывка и испытание систем центрального отопления (опрессовка).
5.Утепление бойлеров.
6.Замена разбитых стекол окон и дверей общих помещений (зимой - в течение суток)
Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
1.Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах .
2.Уплотнение сгонов.
3.Прочистка внутренней канализации (1 раз в год по графику)
4.Регулировка и ремонт трехходового крана.
5.Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
6.Укрепление трубопроводов (при периодических осмотрах)
7.Проверка канализационных вытяжек.
8.Мелкий ремонт изоляции.
9.Смена перегоревших электролампочек в тамбуре и на лестничный клетке 1 этажа, в технических подпольях и чердаках (1 раз в квартал)
10.Устранение мелких неисправностей электропроводки.
11.Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (временное принятие мер).
12.Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек.
13.Очистка от накипи запорной арматуры.
Прочие работы:
1.Регулировка и наладка систем вентиляции.
2.Очистка и промывка водопроводных кранов.
3.Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
4.Уход за зелеными насаждениями (газоны, кустарники).
5.Удаление с крыш снега и наледи, (по отдельному договору). Удаление снежных свесов и сосулек, угрожающих падением - силами «Управляющего» по мере необходимости.
6.Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
7.Уборка и очистка земельного участка, входящего в общее имущество собственников
8.Удаление мусора из здания и его вывозка
9.Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
10.Проверка заземления ванн.

Примечание. !!! В зону ответственности «Управляющего» на внутренних системах отопления, водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения входят стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, на внутренней системе электроснабжения - до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются за счет нанимателей и собственников жилых помещений, в нежилых помещениях - за счет собственников данных помещений (согласно утвержденной калькуляции.

!!! За основу принят рекомендуемый перечень (приложение 7) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.