ДОГОВОР N 28 «Г» 21-я АМ
об управлении многоквартирным домом

г. Омск «01» ноября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищник-2 «Амурский» в лице директора Пушкиной Натальи Валериевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и председатель Совета многоквартирного дома **№ 28 «Г» расположенного по ул. 21-я Амурская в городе Омске** (собственник жилого помещения № 22), Лубинец Ирина Николаевна, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании принятого решения, на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме «30» октября 2020г, оформленного протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, который хранится у Управляющей организации и в Государственной жилищной инспекции Омской области расположенной по адресу: г. Омск, ул. Булатова, 68 в городе Омске.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), а также иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации, а также указаниями Министерств и Ведомств, затрагивающих жилищные правоотношения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора:

а) обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений и членам их семей;

б) надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

в) предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в случае отсутствия принятых решений на общем собрании о заключении прямых договоров на приобретение коммунальных ресурсов, и принятого решения о заключении договоров на оказание услуги по обращению с ТКО с региональным оператором, а также в случае отказа от прямых договоров на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором и протоколом общего собрания.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, его состояние и описание, указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре и (или) предусмотренных действующим Законодательством.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 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.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном в соответствии с утвержденным планом по текущему ремонту, а также в соответствии с перечнем работ и услуг указанным в Приложении к настоящему Договору, который составлен во исполнение требований Постановления Правительства РФ № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и в зависимости от утвержденного плана текущего ремонта».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества согласно перечню указанному в Приложении № 4, предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг и в необходимом объеме, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления); газоснабжение (в том числе поставка бытового газа в баллонах). При этом, коммунальные услуги предоставляются если собственниками не принято решения о заключении прямых Договоров на закупку коммунальных ресурсов.

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

3.1.5. Принимать меры с учетом технического состояния общего имущества многоквартирного дома по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

3.1.6. Требовать внесения платы от собственников помещений в многоквартирном доме в случае не поступления платы в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.7. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечить выполнение работ 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 в течение времени предусмотренного действующим Законодательством с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Хранить и актуализировать техническую документацию, имеющуюся в распоряжении, полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика. Техническая документация актуализируется по мере необходимости, и в соответствии с принятым решением собственников помещений многоквартирного дома на общем собрании или в соответствии с Решением Совета многоквартирного дома, в случае наделения последнего полномочиями согласно ст. 44 ЖК РФ.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение пяти рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

в случае поступления обращений связанных с предоставлением коммунальных услуг Управляющая организация в течение 3 рабочих дней с момента поступления обращения обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение в связи с неоказанием услуг Управляющая организация не позднее рабочего дня с даты его получения обязана направить Собственнику извещение о дате проведения проверки доводов указанных в обращении и в течении рабочего дня уведомляет обратившегося об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении требований с указанием причины отказа.

в случае поступления заявлений о предоставлении информации, которая раскрыта в публичных источниках, Управляющая организация в течение дня, следующего за датой поступления обращения, информирует о месте, где запрашиваемая информация раскрыта.

в случае поступления заявлений по вопросам не связанным с содержанием общего имущества и жилищно-коммунальными услугами Управляющая организация подготавливает ответ в течение 10 рабочих дней с даты, поступления заявления. В случае отсутствия возможности подготовить мотивированный ответ Управляющая организация в установленный срок подготавливает соответствующее уведомление лицу, направившему указанное обращение.

в случае поступлений заявлений от лиц, не являющихся стороной договора управления многоквартирным домом, Управляющей организацией подготавливается ответ в течение 30 календарных дней с даты, поступления обращения. В случае отсутствия такой возможности Управляющей организацией подготавливается соответствующее уведомление обратившемуся.

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

3.1.13. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества предусмотренную действующим законодательством.

3.1.14. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника об их причинах путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (не оказании)

тех или иных услуг произвести перерасчет платы за текущий месяц. Перерасчет осуществляется в порядке предусмотренным действующим Законодательством.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с настоящего Договора, если не предоставление услуг связано с виной управляющей организации.

3.1.17. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в случае их выявления. Недостатки и дефекты считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.18. Информировать в письменной форме собственников помещений об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме в случае применения соответствующих цен за содержание и ремонт жилого помещения, органами государственной власти и органами местного самоуправления,, а также тарифов на коммунальные услуги не позднее 30 дней со дня их опубликования, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.19. Обеспечить выдачу собственнику платежных документов не позднее 7-го числа оплачиваемого месяца.

3.1.20. По заявлению собственников помещений и их представителей, при условии: предъявления правоустанавливающего документа на помещение и паспорта удостоверяющего личность (при обращении представителя только паспорт удостоверяющий личность представителя и оригинала доверенности), выдавать или организовать выдачу различных справок выдача которых предусмотрена действующим законодательством и Договором, а также копий из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов в случае оказания соответствующей услуги.

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

3.1.23. Представлять собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом.

3.1.24. Предоставление отчета об управлении многоквартирным домом осуществляется на сайте управляющей организации, а также на сайте ГИС ЖКХ.

3.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению (ям) собственника.

3.1.26. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае наличия решения общего собрания собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определения управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников, либо его части, на счет управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы 20 процентов, причитающихся управляющей организации, остальные 80 процентов от суммы, могут быть направлены в соответствии с решением собственников или Совета многоквартирного дома, на дополнительные работы и услуги не

предусмотренные настоящим Договором или планом текущего ремонта утверждаемого собственниками многоквартирного дома. Также указанные денежные средства могут быть направлены на иные цели, определенные решением общего собрания Собственников.

3.1.28. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.29. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

3.1.31. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям в целях создания условий по управлению многоквартирным Домом.

3.2.2. Требовать от собственника представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных площадей, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за содержание общего имущества, а также за коммунальные ресурсы, используемые при содержании общего имущества с даты, предоставления собственником соответствующего документа, легитимность которого подтверждена в установленном Законом порядке.

3.2.4. В порядке, установленном действующим Законодательством, взыскивать с собственников помещений сумму неплатежей в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты.

3.2.5. Подготавливать предложения Собственникам помещений по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ и услуг, подлежащего внесению в план текущего ремонта общего имущества собственников многоквартирного дома.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, а также имущества находящегося в помещениях собственника по согласованию даты и времени и в порядке, предусмотренном действующим Законодательством.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с действующим Законодательством. Допускается оплата услуги в месте выполнения работ внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме наличным способом, либо непосредственного внесения денежных средств за осуществленные работы в кассу, так и безналичным способом на р/с организации, а случае неоплаты, управляющая организация вправе включить данную сумму в ежемесячный платежный документ выставляемый в соответствии с п. 3.1.19 настоящего Договора.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.9. Производить замену, демонтаж, малых архитектурных форм не соответствующих требованиям безопасности (СНиП, СаНПин), по своей инициативе, так и на основании получения предписаний, представлений, предостережений контрольно-надзорных органов и включать данные расходы в план текущего ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Передавать управляющей организации документы, подтверждающие права: на льготы, и льготы лиц, пользующихся помещением (ями) собственника в т.ч. и членами семьи собственника; а также паспортные данные, СНИЛС, ИНН и иную документацию, представление которой предусмотрено действующим законодательством.

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 23.00);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) информировать управляющую организацию о длительном не проживании в многоквартирном доме в связи с переездом в другой город или отправлением на длительную командировку. В этом случае, собственник помещения, в письменном виде уведомляет об этом управляющую организацию с обязательным указанием номера телефона контактного лица, на случай возникновения чрезвычайной ситуации, если потребуется доступ в данное помещение.

м) информировать управляющую организацию о самостоятельной замене стояков ГВС, ХВС, отопления. В случае самостоятельной замены указанных стояков собственник помещения несет самостоятельную ответственность за свои действия и лишается права в дальнейшем требовать замены указанных стояков за счет средств текущего ремонта.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 рабочих дней сведения:

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

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

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

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

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

3.3.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с действующим Законодательством

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора;

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

4.1. Размер платы собственника за помещение в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с размером долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику, в порядке ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4.2. Размер платы собственника за содержание жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (КРСОИ) утверждается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме на 1 год по обязательному согласованию с управляющей организации. По истечении календарного года размер платы, может быть изменен в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и в соответствии с условиями Договора.

4.3. По истечению календарного года управляющая организация направляет собственникам помещений уведомление с предложенным размером платы, за 30 дней до окончания календарного года. Предложенный размер платы не должен превышать размера, установленного органом местного самоуправления. В случае отсутствия принятого решения собственниками относительно предложенного управляющей организации размера платы или согласованного размера платы управляющая организация вправе оставить размер платы без изменения, либо изменить его на предложенный размер платы в одностороннем порядке с учетом официальной инфляции на территории муниципального образования. Предложенный размер платы не может быть выше установленного размера платы органами местного самоуправления на многоквартирный дом, с учетом физического износа и его конструктивного состояния.

4.4. Ежемесячная плата собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Размер платы может быть уменьшен для внесения собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем если решением общего собрания или Договором не предусмотрено иное.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан и иная информация, наличие которой требуется в соответствии с условиями действующего законодательства.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

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

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

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

4.13. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, на собственника может быть возложена обязанность уплатить пени, размер корой определяется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором Стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации.

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

6.1. Контроль над деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками самостоятельно или уполномоченными им лицами и включает в себя: получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения; составления актов о нарушении условий Договора; проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях: выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме; неправомерных действий собственника. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, в виде перерасчета размера платы в соответствии с действующим Законодательством. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. Акт может быть составлен в произвольной форме.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

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

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке: а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если: многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает; б) собственники приняли иные условия Договора

об управлении многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации; в) по инициативе собственников в случае: принятия общим собранием решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы предусмотренной Гражданским кодексом Российской Федерации;

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

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и сдать техническую документацию в орган местного самоуправления.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

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

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях, Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома могут приниматься Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома извещаются о проведении общего собрания под роспись либо путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе собственника помещения. Остальные собственники помещений извещаются о проведении общего собрания

заказными письмами либо путем размещения соответствующего объявления о предстоящем собрании на информационных стендах многоквартирного дома.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента его подписания или с момента внесения изменений в реестр лицензиата.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Договор содержит шесть Приложений к нему. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома с учетом Постановление Правительства РФ № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и в зависимости от утвержденного плана текущего ремонта».

Приложение № 2 Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом и по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

Приложение № 3 Описание общего имущества многоквартирного дома № 33 расположенного по ул. Багратиона в городе Омске на момент заключения Договора;

Приложение № 4 Перечень и качество коммунальных услуг предоставляемых по договору управления многоквартирным домом;

Приложение № 5 Сроки устранения аварийных заявок.

Приложение № 6 Структура и размер платы.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Исполнитель

ООО УК «Жилищник – 2 «Амурский»
644086 г. Омск, ул. Багратиона,
33П, помещение 3П
ИНН/КПП 5503226476/550301001
р/сч 40702810629430000248 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
К/с: 30101810145250000411 в Главном управлении Банка России по Центральному федеральному округу г. Москва БИК: 044525411КПП 770943002 ИНН 7702070139

_____ Н.В. Пушкина

М.П.

Заказчик

Председатель Совета многоквартирного дома, № 28 «Г» расположенного по ул. 21-я Амурская в г. Омске, Лубинец Ирина Николаевна паспорт серии _____
№ _____ выдан _____
_____ _____
тел. _____
e mail: _____
ИНН _____

_____ И. Н. Лубинец

Информация для сведения: В соответствии с пп. "а" п. 3 Примерных условий договора управления многоквартирным домом, утв. Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр, перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указывается исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, либо исходя из расширенного перечня, который может включать перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень непредвиденных работ текущего и капитального характера.

Договор управления многоквартирным домом заключается:

1) в случае, указанном в ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

2) в случаях, указанных в ч. 4 и 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае, указанном в ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, на срок не более чем три месяца. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом
Директор ООО УК
«Жилищник-2 «Амурский»
МП_____ Н. В. Пушкина

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества дома с учетом Постановление Правительства РФ № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и в зависимости от утвержденного плана текущего ремонта.

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
5. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
12. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание: В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества **не входят:** а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования; б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых 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 Заказчиками соответствующих земельных участков.

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом
Директор ООО УК
«Жилищник-2 «Амурский»
МП_____ Н. В. Пушкина

Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом и по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

1. Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования

№	Перечень работ	Периодичность
1	Влажная уборка тамбуров, площадок и лестничных маршей 1-го этажа	не реже одного раз в неделю
2	Влажная уборка лестничных площадок и маршей свыше 1-го этажа	Два раза в месяц
3	Сухая уборка лестничных площадок и маршей свыше 1-х этажей	Два раза в месяц
4	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц	Один раз в 6 месяцев
5	Мытье окон	Один раз в год

2. Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории в теплый период времени с 15 апреля по 15 октября

№	Перечень работ	Периодичность
1	Подметание и уборка мусора на придомовой территории (проходных зон, пандуса, крыльца, тротуаров, газонов, пешеходных дорожек и внутриквартальных проездов) механизированным или ручным способом. Чистота на территории поддерживается в течение рабочего дня.	Один раз в двое суток
2	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, с заменой мусорных мешков и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории многоквартирного дома.	Ежедневно
3	Очистка досок объявлений	Не менее одного раза в неделю
4	Покос травы	Три раза в летний период.

Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории
в зимний период времени с 15 октября по 15 апреля.

№	Перечень работ	Периодичность
1	Ручная или механизированная очистка проходных зон, крыльца, пандуса подъезда, тротуаров от свежевыпавшего снега, уплотненного снега, снежно-ледяных образований, в том числе наледи, до усовершенствованного покрытия. Сдвигание свежевыпавшего снега, счищаемого с дворовых территорий, тротуаров, пешеходных дорожек и внутриквартальных проездов, в кучи на территориях дворов в местах, не препятствующих свободному движению пешеходов и проезду автотранспорта.	Один раз в трое суток во время гололеда

2	Уборка дворовых территорий многоквартирных домов, тротуаров, пешеходных дорожек и внутриквартальных проездов от мелкого бытового мусора механизированным или ручным способом	Один раз в трое суток
3	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно
4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, с заменой мусорных мешков и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории многоквартирного дома.	Ежедневно
5	Очистка досок объявлений	Не менее одного раза в неделю
6	Обработка проходных зон антискользящими средствами. Ликвидация наледи (гололеда) производится путем обработки тротуаров и дворовых территорий песком (антискользящим покрытием). В первую очередь обрабатываются выходы из подъездов многоквартирных домов, тротуары и дворовые переходы с уклонами и спусками и участки с интенсивным пешеходным движением.	Один раз в трое суток
7	Скалывание наледи с крыльца подъездов и пандусов, с водосточных труб. Ликвидация наледи (гололеда) производится путем ее скалывания и (или) обработки песком или антискользящим покрытием. В первую очередь обрабатываются выходы из подъездов многоквартирных домов, тротуары и дворовые переходы с уклонами и спусками и участки с интенсивным пешеходным движением.	По мере необходимости и по указанию мастера

Состав и периодичность работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (внутридомовых сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	круглосуточно
2	Содержание аварийно-диспетчерской службы	круглосуточно

Состав и периодичность обязательных плановых осмотров визуальным способом (по внешним признакам износа) общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту)

№	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров (раз в год)		Примечание
		Общий	Частичный	
1	Крыши	2	-	При проведении общих осмотров
2	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2	-	
3	Металлические конструкции	2	-	
4	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2	-	
5	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки с обязательной отчисткой от грязи и пыли	2	-	
6	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	2	-	
7	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	2	-	Аварийные ситуации, на следующий день
8	Электрические светильники с заменой вышедших из строя в местах общего пользования	-	По мере необходимости	
9	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в помещениях технического этажа	не реже 4 раз в 1 месяц	По мере необходимости	
10	Осмотр водомерных узлов	не реже 1 раза в 1 месяц	По мере необходимости	1 раз в месяц снятие показаний с ПУ с записью в журнал
11	Осмотр систем водоотведения в подвальных	не реже 1 раза	По мере	При проведении общих осмотров

	помещениях	в 1 месяц	необходимости	
12	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы	не реже 1 раза в 1 месяц	По мере необходимости	При проведении общих осмотров

Состав и периодичность работ по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	По мере необходимости, либо по заявлению председателя Совета многоквартирного дома
2	Закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю	По мере необходимости, либо по заявлению председателя Совета многоквартирного дома
3	Проверка исправности слуховых окон, выходов на кровлю	по мере необходимости
4	Удаление с крыш сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	по мере необходимости
5	Очистка технических этажей (подвала) от мусора	не реже 1 раз в год
6	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	по мере необходимости
7	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	по мере необходимости
8	Смена фурнитуры на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости
9	Установка пружин и доводчиков на входных дверях	по мере необходимости

Состав и периодичность работ по обслуживанию сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц, с заменой запорных устройств при необходимости
2	Проверка креплений трубопроводов водоснабжения и канализации	по мере необходимости, с заменой креплений трубопроводов
3	Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости
4	Уплотнение резьбовых соединений	по мере необходимости
5	Проверка изоляции трубопроводов	по мере необходимости с восстановлением изоляции
6	Промывка и прочистка водоподогревателя	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год (по договору подряда со специализированной организацией)
7	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	по мере необходимости

Состав и периодичность работ по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Замена электроламп в светильниках	по мере необходимости
2	Замена перегоревших электрических лампочек в подъездах, подвалах, чердаках.	по мере необходимости

3	Мелкий ремонт выключателей в подъездах, подвалах.	по мере необходимости
4	Мелкий ремонт электропроводки в подъездах, подвалах	по мере необходимости

Состав и периодичность работ по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц (по договору подряда со специализированной организацией)
3	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
4	Промывка грязевиков	1 раз в год, в зависимости от степени загрязнения
5	Контроль за параметрами теплоносителя	не реже одного раза в день с занесение данных в журнал учета
6	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
7	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 года с заменой до 2 запорных устройств в год
8	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
9	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год, с восстановлением изоляции
10	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю (по договору подряда со специализированной организацией)
11	Промывка системы отопления дома	ежегодно после окончания отопительного сезона
12	Регулировка и наладка системы отопления дома	ежегодно в начале отопительного сезона по мере необходимости

Состав услуги управления

№	Перечень работ	Периодичность
1	Административно-управленческие услуги управляющей организации, направленные на обеспечение надлежащего содержания общего имущества	Постоянно
2	Учетно-расчетное обслуживание	по рабочему расписанию, формирование платежных документов 1 раз в месяц
3	Услуги банка (комиссионное вознаграждение банка за прием платежей за коммунальную и жилищную услуги)	Постоянно

4	Услуги паспортного стола	По графику управляющей организации (платная услуга)
5	Сбор данных и передача показаний в энергоснабжающие организации (при отсутствии агентского договора)	По графику управляющей компании

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом
Директор ООО УК
«Жилищник-2 «Амурский»
МП _____Н. В. Пушкина

Описание общего имущества Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: **г. Омск, ул. 21 Амурская, д. 28Г**;
б) инвентарный номер технического паспорта БТИ – 642868;
в) серия, тип постройки: 5-ти - этажная панельная;
г) год постройки 1968г.;
д) этажность 5 этажей;
е) количество квартир 120 шт.;
ж) объём здания: 22480,0 м^3;
з) общая площадь многоквартирного дома 5738,4 м^2;
и) общая площадь жилых помещений 5738,4 м^2;
к) общая площадь нежилых помещений 0 кв. м;
л) степень износа по данным государственного технического учета _____%;
м) год последнего капитального ремонта:

Год	Вид работ по капитальному ремонту
2014 г.	Произведены работы по замене систем ХГВС с устройством узла учета в тех.подвале МКД.
2017 г.	Произведен кап.ремонт кровли.

н) кадастровый номер земельного участка 55:36:040106:3187.
о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 5523,0 м^2;

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Площадь помещений общего пользования	447,3 м^2
Поэтажные лестничные площадки	Количество 54 шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей: 54 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт: 0 шт.
Коридоры	Количество: 0 шт.
Технические этажи	Площадь 0 м^2 Материал пола _____
Технические подвалы	Площадь 1051,80 м^2 Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. система электроснабжения; 2. система теплоснабжения; 3. система ХВС; 4. система ГВС.

	5. система газоснабжения Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Элеваторный ТУ; 2. Пластинчатый теплообменник, 3. Узел учета.
Кровля	*Вид кровли*: Вальмовая (4-х скатная по деревянным стропильным конструкциям) *Материал кровли:* профлист. *Площадь кровли:* 1718,0 м^2
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования: 12 шт., из них: – Деревянных из массива - 6 шт.; – металлических - 6 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в местах общего пользования: шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество: - нет шт. В том числе: Грузовых _____ шт.
Мусоропровод	Количество нет шт. Количество загрузочных устройств нет шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _12__ шт. _____ м
Светильники в местах общего пользования	Количество 36 шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: Материал труб: Сталь ∅89мм. - 407 п.м. Материал труб: Сталь ∅76мм. - 195 п.м. Материал труб: Сталь ∅40мм. - 75,4 п.м. Материал труб: Сталь ∅32мм. - 44 п.м. Материал труб: Сталь ∅25мм. - 54 п.м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: – задвижек 80 шт. – вентилей 80 шт. – кранов 15 шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество 1 шт.
Элеваторные узлы	Количество 1 шт.
Радиаторы в местах общего пользования	Количество 6 шт.
Насосы подкачки воды	Количество __ шт. Марка насоса:
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: Материал труб: полипропилен ∅63-50мм. – 89,5 п.м. Материал труб: полипропилен ∅32-25мм. – 69,0 п.м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: Материал труб: полипропилен ∅63-50мм. – 88,5 п.м. Материал труб: полипропилен ∅32-25мм. – 69,0 п.м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: – кранов 131 шт.

Трубы газоснабжения	Протяженность 389,69 м.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Прибор учета электроэнергии 2. Прибор учета ХВС 3. Прибор учета тепла: – Теплосчетчик-регистратор – Первичный преобразователь – комплект – Комплект термопреобразователей сопротивления КТСП – Р01 (2шт.)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: Материал труб: Полиэтилен ∅110мм. – 121,5 п.м.
Иное оборудование	Указать наименование
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	
Общая площадь	Земельного участка 5523,0 $м^2$, в том числе: - застройка _____ $м^2$, - асфальт _____ га, - грунт _____га, газон _____ га
Зеленые насаждения	Деревья _____ шт., кустарники _____ шт.
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы ___ (есть/нет), если есть, перечислить: Ограждения ____ м. Скамейки 6 шт. Урны 6 шт. Столы _____ шт. Иное_____
Ливневая сеть	Люки _____ шт. Приемные колодцы _____ шт, Ливневая канализация: Тип_____ Материал_____ Протяженность _____ м
Иные строения	

Приложение № 4
К Договору управления
многоквартирным домом
Директор ООО УК
«Жилищник-2 «Амурский»
МП_____Н. В. Пушкина

Перечень и качество коммунальных услуг предоставляемых по договору управления многоквартирным домом

Параметр	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
	I. Холодное водоснабжение	
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг Заказчикам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и от свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п.101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с

Приложение № 5
К Договору управления
многоквартирным домом
Директор ООО УК
«Жилищник-2 «Амурский»
МП_____Н. В. Пушкина

Сроки устранения аварийных заявок

1. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- замена участка стояка - 4ч.;
- замена небольших участков трубопроводов (до 2 м) - 8 ч.;
- замена вентиля ~ 2 ч.;
- замена крана горячей и холодной воды, ремонт сливных бачков при унитазах - 1 сутки;
- замена смесителя - 1 сутки;
- замена задвижки - 8 ч.;
- устранение течи из трубопровода горячего водоснабжения (без замены участка трубопровода) - немедленно;
- устранение течи из трубопровода холодного водоснабжения (без замены участка трубопровода) - немедленно;
- сварочные работы при ремонте или замене участков трубопровода - 4 ч;
- ликвидация засора канализации внутри строения - немедленно;
- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца - немедленно.

2. Центральное отопление;

- замена полотенцесушителя, радиатора - 4 ч.;
- ремонт и замена аварийно-повреждённой запорной арматуры - немедленно;
- установка сгонов, врезка пробковых кранов в стояке отопления - 4 ч.;
- устранение течи из стояка (без замены участков) и сантехоборудования (без замены сантехнического оборудования) - немедленно;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м) – 8 часов;
- сварочные работы при ремонте или замене участков трубопровода – 4 часа.

3. Электроснабжение:

- повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования – 2 ч.;
- неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников - 3 ч.;
- неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий - 3 ч.;
- неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) - немедленно;
- неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа - 3 суток;
- неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты - 3 ч.;
- неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменых ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) - 7 суток.

4. Сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- откачка воды из подвала;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключённых участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения й обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности;
- отрывка траншей.