

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(между управляющей организацией и собственником помещений)

г. Ростов-на-Дону

« _____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно-коммунальный ресурс» (ООО УК «Жилкомресурс»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация»/Исполнитель, в лице генерального директора Правдюка Д.Н., действующего на основании Приказа, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 454 от 27.07.2016, выданной Государственной жилищной инспекцией Ростовской области, с одной стороны и _____

(фамилии, имя, отчество собственника, наименование юридического лица)

« _____ » « _____ » _____ г.р., являющийся на основании _____

[указать документы, подтверждающие наличие в собственности жилого помещения]

собственником (ами) квартиры № _____, комнат (ы) в коммунальной квартире № _____ общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже _____ этажного дома по адресу:

(почтовый индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

(далее - Многоквартирный дом) или представитель Собственника в лице

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

(наименование доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п.5 и ст. 185 ГК РФ или удостоверенной нотариально) именуемый в дальнейшем Собственник/Потребитель, именуемые вместе в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

Термины, используемые в Договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого, на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав общего имущества в многоквартирном доме - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, в том числе не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)- доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном 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.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих

площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

1. Предмет договора

1.1. Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол от «___» _____ г. № ___ хранящийся _____ ООО УК «Жилкомресурс» _____).

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложении N 1 к настоящему договору.

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении N 2 к настоящему договору.

1.6. Расшифровка тарифа на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме приведена в приложении N 3 к настоящему договору.

1.7. Порядок приостановления/ограничения коммунальных услуг: после письменного предупреждения (под расписку, заказным письмом с уведомлением, включение в платежный документ, сообщение, телефонный звонок с записью, электронная почта, личный кабинет в ГИС, на сайте, голосовое сообщение) Управляющая организация вправе вначале ограничить, а если в течение 20 дней с момента доставки не погасит задолженность (если ограничение невозможно, то сразу приостанавливает), то по истечении 10 дней с момента ограничения приостанавливает, за исключением отопления и ХВС. Возобновление осуществляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, все расходы возлагаются на потребителя.

1.8. Управляющей организацией могут выполняться услуги, работы по капитальному ремонту. Перечень таких работ утверждается решением общего собрания собственников помещений в МКД по представлению Управляющей организации.

2. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на весь срок действия настоящего договора утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Изменение перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется решением общего собрания собственников помещений в МКД по представлению Управляющей организации.

2.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.5. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с _____ даты [указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации/заключения настоящего договора управления], но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

2.6. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется на основании акта, подписываемого Управляющей организацией и лицом, уполномоченным собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с Управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг), либо председателем Совета МКД, действующего в пределах полномочий определенных ЖК РФ.

2.7. Форма акта приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведена в приложении N 4 к настоящему договору.

2.8. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД рассматривается и подписывается уполномоченным лицом в срок, не превышающий 30 календарных дней с момента получения им акта. В случае не подписания акта в указанный срок и отсутствия обоснованных письменных возражений (разногласий) на акт, работы (услуги) считаются принятыми, что является основанием для начисления и производства оплаты работ (услуг) по акту.

2.9. В случае не согласия с полученными возражениями (разногласиями) на акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД управляющая организация вправе провести независимую экспертизу выполненных работ (оказанных услуг). При подтверждении правильности расчетов и объемов выполненных работ расходы на проведение экспертизы возлагаются на собственников помещений в МКД.

2.10. Содержание общего имущества в многоквартирном доме включает: приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

3. Организация выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется на **«НКО Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту» («НКО Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту» /специальный счет МКД)**

3.2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете МКД, работы по капитальному ремонту, осуществляются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложении N 2 к настоящему договору.

4.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

4.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

4.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию, за счет средств собственников, технической

документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома.

4.1.6. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг.

4.1.7. С определённой настоящим договором периодичностью проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

4.1.8. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).

4.1.9. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.10. Использовать общее имущество в многоквартирном доме с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.11. Организовать и осуществлять прием Собственника и лиц, пользующихся его помещением, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

4.1.12. Выдавать Собственнику и лицам, пользующимся его помещением, выписки из лицевого счета в сроки и в порядке, указанном в настоящем договоре.

4.1.13. На основании письменной заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в настоящем договоре.

4.1.14. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки, установленные договором.

4.1.15. Обеспечить возможность осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

4.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме, либо по его поручению Совету МКД, отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в системе ГИС ЖКХ.

4.1.17. Форма отчета управляющей организации приведена в приложении N 5 к настоящему договору.

4.1.18. За тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

4.1.19. Проводить проверку состояния индивидуального прибора учета в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения заявления от потребителя; уведомлять потребителя на сайте, стендах, в платежке не реже 1 раза в квартал о последствиях не допуска для проведения проверки прибора учета, о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, предоставлять адрес, наименование, телефон организации, куда потребитель может обратиться за установкой прибора учета.

4.1.20. Если произошло необоснованное увеличение размера платы, то по обращению заявителя Исполнитель обязан уплатить потребителю штраф в размере 50 % от величины превышения, за исключением случаев, когда такое нарушение произошло по вине потребителя или устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем. Исполнитель не позднее 30 дней со дня поступления обращения, обязан провести проверку правильности, принять одно из решений: о выявлении нарушения (полностью или частично) и выплате потребителю штрафа (полностью или частично); об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа. В случае установления нарушения Исполнитель обеспечивает выплату штрафа не позднее 2 месяцев со дня получения обращения заявителя путем снижения размера платы за соответствующую коммунальную услугу, а при наличии у потребителя подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по оплате коммунальных услуг до уплаты штрафа в полном объеме. Штраф отражается в платежном документе отдельной строкой.

4.1.21. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с

выставленными платежными документами.

4.2.3. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к Собственнику, имеющему задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

4.2.4. В целях установления факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета исполнитель при проведении очередной проверки состояния прибора учета потребителя вправе установить контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

4.2.5. Не чаще 1 раза в 3 месяца проверять достоверность показаний индивидуальных/коллективных приборов учета, путем посещения; устанавливать общедомовые приборы учета; уведомлять о задолженности через смс, телефонный звонок с записью разговора, электронную почту, личный кабинет в ГИС, на своем сайте, голосовое сообщение.

4.2.6. Норматив с повышающим коэффициентом при истечении срока среднемесячного потребления применяется в случае выхода из строя или истечения срока эксплуатации индивидуального/коллективного, комнатного прибора учета, а также, если потребитель не обеспечил допуск Исполнителя в жилое помещение в дату и время, указанные в извещении о проверке, при этом в отношении потребителя нет информации о его временном отсутствии и Исполнителем составлен акт об отказе в допуске к прибору учета.

4.2.7. В случае составления акта об отказе в допуске к прибору учета по истечении 3 расчетных периодов с даты составления такого акта исполнитель вправе производить расчет платы за коммунальные услуги исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, в том числе указанного в акте, составленном в соответствии с пунктом 56(1), а также с учетом повышающего коэффициента начиная с 1-го числа месяца, в котором такой акт составлен.

4.2.8. В случае выявления несанкционированного вмешательства в ПУ (нарушена целостность, нет пломб, свободный доступ к элементам коммутации, механические повреждения) составляется акт. Осуществляется доначисление исходя из объема по нормативу потребления*10 (в 10-ти кратном размере).

4.2.9. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору.

4.3.3. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

4.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

4.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника.

4.3.6. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Собственник вправе:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

4.4.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

4.4.3. Требовать от Исполнителя:

- проводить проверку качества коммунальных услуг, оформления и направления акта проверки и акта об устранении недостатков;

- составления акта о наличии/отсутствии технической возможности установить индивидуального/коллективного прибора учета;

- проводить проверки состояния индивидуального/коллективного прибора учета в срок, не превышающий 10 дней со дня получения Исполнителем заявления;

- составления акта с ресурсоснабжающей организацией о наличии/отсутствии технической возможности установки общедомового прибора учета.

4.4.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Цена договора, порядок оплаты и перерасчета

5.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в МКД, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

5.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.3. Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

5.4. В указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг.

5.5. Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

5.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, предъявляемой к оплате собственнику помещения, пропорционален доле этого собственника в праве общей собственности на общее имущество. При этом указанная доля пропорциональна размеру площади того помещения, которым указанный собственник владеет.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

5.8. Денежные средства, полученные исполнителем коммунальной услуги в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов направляются исполнителем на реализацию мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества.

5.9. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с 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.

5.10. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 10 (числа месяца), следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.11. Размер неустойки за нарушение потребителем условий договора указывается Исполнителем в платежном документе для внесения платы за коммунальные услуги.

5.12. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

5.13. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

5.14. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении не осуществляется когда:

— жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено в установленном порядке;

— неисправен индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета в жилом помещении и потребителем не исполнена обязанность по устранению его неисправности.

Перерасчет в данных случаях может быть осуществлен только при подтверждении соответствующими документами отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы.

5.15. Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета при отсутствии постоянно и временно проживающих в ЖП граждан объем КУ рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

5.16. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и может быть изменен на последующие годы в пределах индексов роста цен на товары, работы, услуги, утвержденных уполномоченными органами.

5.17. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении тарифов путем размещения информации на досках объявлений и в платежном документе.

5.18. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6. Информационное взаимодействие сторон

6.1. В целях обеспечения доступа Собственника к информации, связанной с исполнением настоящего договора, Управляющая организация предоставляет Собственнику информацию:

- о многоквартирном доме, в том числе характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

- об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;

- об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

- о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

- об исполнении Управляющей организацией настоящего договора за год;

- о порядке обработки персональных данных Собственника и лиц, пользующихся его помещением.

6.2. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в п. 6.1 настоящего договора, в порядке определенном постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г., путем:

- обязательного опубликования в информационной системе ГИС ЖКХ;

- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;

- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

6.3. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом выбирают Совет дома, который из своего состава

избирает председателя Совета дома.

6.4. Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, порядок и обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников в многоквартирном доме, порядок хранения протоколов общих собраний установлены жилищным законодательством.

6.5. Общие правила проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам определяются жилищным законодательством.

7. Рассмотрение жалоб и претензий собственника

7.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Собственника и лиц, пользующихся его помещением, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а так же ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

7.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления.

8.3. Условия освобождения от ответственности:

8.3.1. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по решению общего собрания собственников.

8.3.2. Управляющая организация не несёт ответственность по обязательствам Собственника.

8.3.3. Управляющая организация не несёт ответственность и не возмещает убытки и причинённый ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственника и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственником общего имущества не по назначению либо с нарушениями действующего законодательства;
- аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытие доступа к коммуникациям и т.д.).

8.3.4. Управляющая организация не несёт ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения Договора.

8.3.5. Управляющая организация не несёт ответственности за ненадлежащее состояние общего имущества МКД, если собственники помещений не оплатили работы по содержанию и ремонту общего имущества.

8.3.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам:

- если в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- если их выполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.д.

8.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

9.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

10.1. Договор заключен на срок: _____ 3 _____ [вписать нужное].

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

10.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с _____ [указать дату].

10.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

11. Изменение и расторжение договора

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

11.2. Настоящий Договор может быть изменён или расторгнут по основаниям, предусмотренным статьей 162 Жилищного кодекса РФ и ст. 310, 450 Гражданского кодекса РФ, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

11.3. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения;
- по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием принято решение о выборе другой управляющей организации или об изменении способа управления этим домом;
- решение об одностороннем отказе от Договора может быть принято при условии неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору. При этом должны быть предоставлены документы, подтверждающие существенные нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

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

- истечения срока действия договора;
- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании приняли иные условия договора управления, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

11.4. По соглашению сторон.

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

11.6. В случае смерти собственника - со дня смерти.

11.7. В случае ликвидации Управляющей организации либо отзыва лицензии на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

11.8. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

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

11.10. Если после заключения Договора будет принят нормативный правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом нормативном правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

12.3. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

12.4. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в системе ГИС ЖКХ.

12.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

12.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13. Реквизиты и подписи сторон

«Собственник»	Управляющая организация ООО УК «Жилкомресурс»
<p>_____</p> <p>_____</p> <p>(ФИО, число, месяц, год рождения, место рождения)</p>	<p><u>Руководитель</u> Генеральный директор</p>
<p>Паспорт: серия _____ № _____</p> <p>выдан _____</p>	<p>_____ <u>Правдюк Денис Николаевич</u> <u>Адрес: юридический: 344000 г. Ростов-на-Дону,</u> <u>пер. Университетский, д. 70.</u></p>
<p>Подпись _____</p> <p>(_____)</p> <p>(когда и кем)</p>	<p>фактический: 344000 г. Ростов-на-Дону, ул. <u>Тимошенко, д. 16/2.</u> тел./факс 223-30-98 элект.почта <u>uk_zkr@bk.ru</u></p>
<p>(_____)</p> <p>(ФИО полностью)</p>	<p><u>тел. АДС (Аварийно-диспетчерской службы)</u> <u>(863)206-69-42, +7-966-206-69-42.</u></p>
<p>(_____)</p> <p>(ФИО полностью)</p>	<p><u>ИНН/ КПП 6163147522 / 616301001 Рас.счет:</u> <u>40702810700480000932</u></p>
<p>(_____)</p> <p>(ФИО полностью)</p>	<p>Филиал «Ростовское Региональное Управление «Московский Индустриальный Банк» (Публичное акционерное общество) <u>Кор.счет:</u> <u>30101810900000000234</u></p>
<p>Дополнительная информация о Собственнике (заполняется в интересах Собственника)</p> <p>_____</p> <p>(телефоны, адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии с последующей корректировкой данной информации)</p>	<p><u>БИК: 04601523; ОКПО: 73290000</u></p>

Приложения к договору:

- 1) Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние;
- 2) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения;
- 3) расшифровка тарифа на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) форма акта приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 5) форма отчета управляющей организации

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общее имущество в многоквартирном доме - это имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка в цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, наружные стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников: межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотведение устройства;
- места общего пользования: подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, коридоры, вестибюли, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- общедомовые приборы учёта энергии (УУТЭ), электроснабжения, холодного водоснабжения;
- придомовая территория, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы расположенные в границах, установленных органами местного самоуправления.;
- другое имущество, которым пользуется несколько нанимателей помещений.

№ п/п	Состав работ	Вид оборудования на лестничных клетках
СОДЕРЖАНИЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ		
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в неделю
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	1 раз в неделю
3.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год
СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ		
№п\п	Состав работ	Периодичность уборки
Холодный период		
1	Сдвигка и подметание свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки
2.	Очистка урн от мусора	2 раза в неделю
3.	Очистка крылец от снега и льда	1 раз в сутки
4.	Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
5.	Посыпание тротуаров пескопастой в период гололёдов	по мере необходимости
6	Вывоз ТКО	ежедневно
Теплый период		
7.	Подметание придомовой территории	1 раз в сутки
8.	Уборка придомовой территории в период листопада	1 раз в сутки
9.	Очистка урн от мусора	2 раза в неделю
10.	Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
11.	Покос травы	по мере необходимости
12.	Вывоз ТКО, органики, смёта	ежедневно
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ		
№ п/п	Состав работ	Периодичность выполнения работ
1. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
1.1.	Регулировка, промывка, гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год
1.2.	Консервация системы отопления	1 раз в год
1.3.	Замена разбитых стёкол окон, укрепление входных дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
2. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт, содержание		
2.1 Техническое обслуживание конструктивных элементов жилых зданий:		
2.1.1.	-Техническое обслуживание крыш и водосточных систем: удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли, очистка козырьков над подъездами от мусора, грязи, листьев, снега и др. Укрепление оголовков вентиляционных шахт и металлических парапетов. Контроль за состоянием ливневой канализации, восстановление целостности труб, изоляция и утепление труб, прочистка лотков и устранение засоров ливневой канализации. Мелкий ремонт утепляющего покрытия чердачных перекрытий, вентиляционных шахт, дымовентиляционных каналов. -Уборка чердаков, проведение мероприятий по теплоизоляции чердачных технологических отверстий.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал. 1 раз в год
2.1.2.	Техническое обслуживание оконных и дверных заполнений; проверка состояния продухов в цоколях зданий; проверка исправности слуховых	по мере необходимости

	окон; утепление оконных проемов.		
2.2. Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования жилых зданий			
2.2.1	Обозначение разграничений балансовой принадлежности внутридомовых инженерных коммуникаций: холодного, горячего водоснабжения. Содержание в исправном состоянии общедомовых систем водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, устранение незначительных неисправностей (устранение течи в трубопроводах, разборка регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилях, задвижек), прочистка канализационного лежачка, проверка неисправности канализационных вытяжек, устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода, регулирование давления в водопроводе до нормативного, снятие показаний общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов.	по мере необходимости но не реже 1 раза в год	
2.2.2	Обозначение разграничений балансовой принадлежности внутридомовых инженерных коммуникаций: отопления Содержание в исправном состоянии общедомовых систем отопления, индивидуальных тепловых пунктов, устранение незначительных неисправностей (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилях, задвижек), устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем отопления, регулирование давления в водопроводе до нормативного, снятие показаний общедомовых приборов учёта коммунального ресурса	по мере необходимости но не реже 1 раза в год	
2.2.3.	Обозначение разграничений балансовой принадлежности: - приборов учета электрической энергии, систем автоматического контроля и учета электроэнергии и электросетей в соответствии с договорами энергоснабжающих организаций Планово-предупредительные ремонты поэтажных щитков (по заявкам собственников). Техническое обслуживание электрических устройств мест общего пользования: устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших лампочек, над входами в подъезд ламп в светильнике "Кобра", смена и ремонт выключателей); мелкий ремонт электропроводки; замеры сопротивления изоляции проводов; осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования; проверка заземления, проверка заземления, снятие показаний общедомовых приборов учёта коммунального ресурса	по мере необходимости но не реже 1 раза в год	
2.2.4.	Техническое обслуживание газовых сетей, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома	по мере необходимости	
2.2.5.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	ежегодно	
2.2.6.	Проведение плановых осмотров общего имущества Проведение внеплановых осмотров общего имущества	2 раза в год (весна-осень) по мере необходимости	
2.2.7.	Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учёта: плановые осмотры, ревизия оборудования, подготовка и сдача в сезонную эксплуатацию, метрологическая поверка КИП	по мере необходимости но не реже 1 раза в год	
2.2.8.	Дератизация, дезинсекция, дезинфекция технических помещений общего пользования	по мере необходимости	
3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома			
№ п/п	Наименование работ	Наименование объекта проведения	Периодичность выполнения

		работ	
3.1.	Устранение местных деформаций, частичное восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	фундаменты	по мере необходимости
3.2.	Частичная ремонт отдельных элементов, заделка швов и трещин	перекрытия	по мере необходимости
3.3.	Латочный ремонт кровли, частичный ремонт ливневой канализации (система водоотвода), частичный ремонт гидроизоляции. Герметизация свищей и трещин	крыша	по заявкам собственников по мере необходимости
3.4.	Частичная смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, замена разбитых стекол, устранение последствий актов вандализма. Частичный ремонт дверей в помещениях общего пользования	оконные и дверные заполнения	по мере необходимости
3.5.	Частичное восстановление или замена отдельных участков и элементов	лестницы, крыльца; козырьки над входами в подъезды, подвалы	по мере необходимости
3.6.	Частичное восстановление отделки стен, потолков отдельными участками	внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	по мере необходимости в пределах 3-5 лет
3.7.	Частичный ремонт внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения. Устранение незначительных неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения: смена прокладок в водопроводных кранах, набивка сальников, замена резиновых прокладок, установка ограничителей - дроссельных шайб . Частичный ремонт внутридомовых сетей канализации	Внутренняя система холодного, горячего водоснабжения, водоотведения	по мере необходимости но не реже 1 раза в год
3.8.	Частичный ремонт внутридомовых сетей отопления Устранение незначительных неисправностей в системах отопления: смена прокладок в кранах, набивка сальников, замена резиновых прокладок, установка ограничителей - дроссельных шайб, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, ликвидация воздушных пробок Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	Внутренняя система отопления	по мере необходимости но не реже 1 раза в год
3.9.	Частичная замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы электроснабжения	внутренняя система	по мере необходимости

		электроснабжения	
3.10.	Восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции	внутренняя система вентиляции	по мере необходимости
4. Аварийно-диспетчерское обслуживание			
4.1.	Аварийно-диспетчерское обслуживание		круглосуточно
4.1.1.	Устранение аварийных ситуаций путем локализации, устранение засоров канализации внутридомовых сетей канализации		по мере необходимости

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому:
Банковское обслуживание
Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту и охране общего имущества многоквартирного жилого дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ.
Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку собственникам многоквартирного жилого дома коммунальных ресурсов: холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроэнергии
Участие в комиссии по приемке в эксплуатацию, реконструкции жилых и нежилых помещений
Начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы, взыскание задолженности
Осуществление контроля качества коммунальных ресурсов, которое подразумевает: работу по жалобам собственников многоквартирного жилого дома, обращение к ресурсоснабжающим организациям на основании указанных жалоб
Представление устных разъяснений гражданам (собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
Выдача справок собственникам жилых помещений.
Работа с жалобами собственников: расследование, принятие мер, подготовка ответов. Участие в работе комиссий надзорных органов и служб при расследовании жалоб.
Своевременное информирование собственников о технических отключениях на сетях РСО влекущих за собой нарушение
Контроль за проведением реконструкции и кап. ремонтов жилых и нежилых помещений
Осуществление первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовка и передача в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства
Информирование собственников жилых помещений об изменении тарифов на содержание и ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы в порядке, установленном договором управления
Организационные расходы: обслуживание ККМ, услуги банка, РКЦ, расходы по сбору денежных средств, проводная и беспроводная телефонная связи. Приобретение оргтехники и программного обеспечения. Канцелярские и почтовые расходы, юридические услуги, приобретение мебели. Обслуживание оргтехники.
Проведение осмотров помещений и составление актов осмотров (затопление, промерзание и прочее)
Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с порядком, установленным договором управления многоквартирным домом
Участие в проведении мероприятий по контролю надзорных органов.
Прием и выдача собственникам жилых помещений: документы для обмена паспорта по достижению возраста, документов для регистрации по месту жительства и (или) пребывания, заявления формы № 6 и др. документов регистрационного учета
Представление прав и законных интересов в надзорных органах и судах дел в отношении общего долевого имущества собственников, защита
Выдача документов: схем внутридомовых сетей водоснабжения, канализования, электроснабжения (при наличии); выкопировок схемы квартиры из техпаспорта многоквартирного жилого дома
Изготовление и обслуживание информационных стендов и табличек
Опломбировка индивидуальных приборов учета

Юридические консультации собственникам по вопросам применения жилищного законодательства в отношении общего имущества.

Контроль за использованием общедолевого имущества при оказании услуг интернет-связи и кабельного ТВ

Подготовка и повышение квалификации персонала, расходы по подбору кадров

Прием и обработка заявок собственников в течение рабочего дня организации (понедельник- пятница с 8:00 до 17:00, перерыв с 12.00- 13.00).

Руководитель управляющей организации
ООО УК "Жилкомресурс"

Правдюк Д.Н.

СОГЛАСОВАНО:
ООО УК «Жилкомресурс»
Ген.директор _____ Правдюк Д.Н.

УТВЕРЖДЕНО:
Протокол общего собрания
собственников помещений
МКД № _____ по ул. _____ от «___» _____ 201__ г.

БАЗОВЫЙ ТАРИФ
Тариф МКД № _____, ул. _____, г.Ростов-на-Дону

№ п/п	Наименование работ и услуг	Ед.изм.	Стоимость с 1м2 в месяц
1.	Содержание придомовой территории	1м2	1,35
2.	Содержание помещений общего пользования	1м2	1,25
3.	Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных сетей, тепло-электро-водо общедомовых приборов учёта и другого оборудования	1м2	3,98
3.1	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания; укрепление водосточных труб, колен, воронок; смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек и т.д.	1м2	1,78
3.2.	Проведение осмотров линий электросетей, арматуры и электрооборудования, снятие показаний приборов учета. Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности ,промывка ,опресовка ,подготовка к отопительному сезону и т.д	1м2	2,20
4.	Содержание аварийной службы	1м2	0,57
5.	Работы и услуги по управлению МКД	1м2	3,40
УСЛУГИ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЙ			
6	Услуги расчетно-кассового центра	1м2	1,42
7	Услуги ВДПО (противопожарная безопасность и вентиляция)	1м2	0,15
8	Обслуживание газовых сетей и оборудования	1м2	0,26
9	Дератизация, дезинфекция	1м2	0,11
10	Обслуживание приборов учета	1м2	0,39
11	Организация сбора бытовых отходов I-IV классов опасности (отработанные ртутьсодержащие элементы)	1м2	0,12
	ИТОГО:		13,00

АКТ № _____

**приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

г. Ростов-на-Дону

«___» _____ 201__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____
(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице _____,
(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в МКД, либо председателя Совета МКД)

являющегося собственником квартиры № _____, находящейся в данном многоквартирном доме,
действующего на основании _____, с

(указывается решение общего собрания собственников помещений в МКД, либо доверенность, либо заявка, дата, номер)
одной стороны, и представитель ООО УК «Жилкомресурс» _____,
(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД)

именуемый в дальнейшем "Исполнитель", в лице Правдюк Д.Н. действующего на основании Устава,
(указывается ФИО уполномоченного лица, должность) (указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом, или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное), № _____ от "_____" 201__ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. _____

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость /сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с "___" _____ 201__ г. по "___" _____ 20__ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____) рублей.
(прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель - генеральный директор ООО УК «Жилкомресурс» _____ Правдюк Д.Н.

Заказчик - _____

Примечания:

<1> В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2011, № 23, ст. 3263; 2014, № 30, ст. 4264; 2015, № 27, ст. 3967) председатель совета многоквартирного дома подписывает в том числе акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<2> Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

<3> Стоимость за единицу выполненной работы (оказанной услуги) по договору управления многоквартирным домом или договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<4> Сметная стоимость за единицу выполненной работы по договору подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме

ОТЧЁТ
о выполненных работах в многоквартирном доме
по адресу _____

за 201__ год

Год постройки МКД –

Этажность –

Количество квартир –

Общая оплачиваемая площадь дома, м² -

в том числе общая площадь жилых помещений, м² –

в том числе общая площадь нежилых помещений, м² –

Площадь помещений общего имущества дома :

площадь ОИД по электроэнергии м² -

площадь ОИД по ХВС, ГВС , водоотведению м² -

Степень износа МКД, согласно заключения специализированной организацией, % -

площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, га

Количество поступивших заявок на устранение аварийных ситуаций, шт. –

Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания), шт. –

Работы , выполненные за отчётный период

Перечень работ и услуг	Сальдо на начало года руб.	Плановые поступления начисления ,руб.	фактически е поступления я руб.	Фактиче ские затраты, руб.	сольдо на конец периода, руб.
1	2	3	4	5	6
1. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом:					
1.1. Организация начисления и сбора платежей, услуги расчётного центра					
1.2. Раскрытие информации , ведение сайтов согласно постановления № 731					
1.3. Содержание административных и производственных помещений, оргтехники, программного обеспечения ,услуги связи ,почтовые и транспортные услуги ,з/плата, налоги и т.д.					
Итого:					
2. Содержание и текущий ремонт конструктивных эле-ментов, инженерных сетей и другого оборудования					
2.1. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации (промывка и гидравлические испытания систем центрального отопления, вводов т/ сети),запуск сист. отопления					
2.2. Аварийно-диспетчерское обслуживание					
2.3. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учёта					

2.3.1 техническое обслуживание УУТЭ					
2.3.2. Замена приборов					
2.3.3. Поверка					
2.3.4. Работы по содержанию инженерных сетей и текущему ремонту					
2.4. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том числе:					
- сбор и вывоз ТБО					
- уборка придомовой территории, вывоз смёта и органики					
- уборка мест общего пользования					
- благоустройство					
- дезинсекция и дератизация					
- техническое обслуживание газовых сетей					
- технический осмотр вентканалов и дымоходов					
Итого:					
3. Работы по выборочному капитальному ремонту					
4. Коммунальные услуги по содержанию общего имущества дома					
4.1. Холодное водоснабжение СОИД					
4.2. Электроснабжение СОИД					
4.3. Горячее водоснабжение СОИД					
4.4. Водоотведение СОИД					
Итого :					
ВСЕГО:					

Отчёт по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома за 201__ год

	управление многоквартирным домом (руб.)	содержание общего имущества (руб.)	текущий ремонт общего имущества руб.	работы по дополнительному тарифу руб.	коммунальные услуги (СОИД руб.)
1	2	3	4	5	6
1. Долг (остаток) на начало года					
2. Начислено					
3. Оплачено					
3.1. Оплачено населением					
3.2 Оплачено по нежилым помещениям					
4. Задолженность на конец отчётного года					
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.					
6. Выполнено работ (оказано услуг)					
7. Остаток на конец отчётного года					

Руководитель управляющей организации

ООО УК "Жилкомресурс"

Правдюк Д.Н.

Дата

Исполнитель

Тел.

