

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____
по _____, г. Иваново

г. Иваново

«___» _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МПЖХ № 3», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице управляющего Корягиной Ольги Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
(Фамилия, имя, отчество собственника или наименование организации)
являющийся(аяся) собственником _____

(нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы) № ___, комнат(ы) в коммунальной квартире № ___)
общей площадью ___ кв. м, жилой площадью ___ кв. м, далее именуемое «Помещение»,
расположенное на ___ этаже ___ - этажного многоквартирного дома (далее – Дом) по адресу: г. Иваново, ул. _____, д. ___, на основании

(указать реквизиты правоустанавливающего документа)

или его представитель в лице _____,
(фамилия, имя, отчество представителя)

действующего на основании _____, именуемый(ая) в
дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны»,
заключили настоящий Договор управления Домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Доме, указанного в протоколе от «___» _____ 20__ г. № _____ и хранящегося _____

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для Собственников помещений в Доме.

1.3. Стороны устанавливают отчётным финансовым периодом по настоящему Договору с 01 января по 31 декабря.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является обеспечение со стороны Управляющей организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Дома, а также регулирование предоставления собственникам и иным законным пользователям жилых (нежилых) помещений (далее - иные лица) жилищно-коммунальных услуг, соответствующих установленным государственным стандартам и нормативам.

2.2. По заданию и за счет Собственника Управляющая организация обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Домом, содержанию и ремонту его общего имущества, предоставлять коммунальные услуги (далее - Услуги) Собственнику и иным лицам в отношении Дома, а также услуги направленные на сбережение и повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества.

2.3. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, его состояние, а также границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом

Дома и личным имуществом Собственника указаны в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация, исходя из требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, с наибольшей выгодой для Собственника, в строгом соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, стандартами, правилами, нормами и нормативами, обязана:

3.1.1. Определить способ оказания Услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (в том числе и услуги по управлению домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. Выбрать, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме на условиях, наиболее выгодных для Собственников. Заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме. Подготовить задание для исполнителей Услуг и работ. Перечень данных работ и услуг определяется приложением 4 к настоящему Договору. Осуществлять расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ). Выполнять виды работ, указанные в Приложении №9 в соответствии с утвержденным планом, при условии принятия собственниками решения об утверждении размера платы, необходимого для проведения данных видов работ. В случае, если собственники утвердили план выполнения дополнительных работ, но не приняли решение об утверждении размера платы, выполнение данных работ переносится на следующий год на тех же условиях.

3.1.2. Изменить размер платы в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества в порядке установленным Правилами содержания общего имущества в доме и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

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

Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. На основании проводимых в течение текущего года технических осмотров Дома готовить предложения по содержанию, текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества дома, планируемых Управляющей организацией на новый календарный год. Подготовить предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

В срок до 1 декабря текущего года внести эти предложения на утверждение общего собрания Собственников. Обеспечить ознакомление Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества Дома и

пользования этим имуществом, а также организовать предварительное обсуждения этих проектов.

3.1.5. Готовить ежегодный письменный отчет Управляющей организации о выполнении договора управления Домом в соответствии с Приложением № 6, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления. уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Предоставлять указанный отчет Собственникам для ознакомления, путем размещения отчета в местах, определенных общим собранием собственников.

3.1.6. Выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.7. Незамедлительно устранять аварии, приводящие к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как проточки помещений и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника, предоставлять их заверенные копии, а так же копии лицевого счета, протоколов общих собраний собственников помещений в Доме, и иных документов, имеющих отношение к данному Договору. Плата взимается за предоставление каждой страницы копии указанных документов, в соответствии с утвержденным управляющей организацией Прейскурантом.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника 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 - в момент обращения.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления Услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на досках объявлений или информационных стендах Дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если указанный факт установлен актом нарушения качества работ, подписанного обеими сторонами.

3.1.13. От своего имени и в интересах Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, а также энергосервисные договоры, направленные на сбережение и повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, существенные условия которого указаны в приложении № 7 к настоящему Договору.

Заключать договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров ресурсоснабжения,

качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, за соблюдением условий энергосервисного договора, а также осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.14. Начислять обязательные платежи и взносы, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Оформлять платежные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату Услуг Управляющей организации с последующей их корректировкой.

Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида.

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах, на досках объявлений или информационных стендах Дома.

3.1.16. Осуществлять допуск индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.17. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время работы;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, которые проводятся;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.18. Исходя из существующих технических нормативов и требований, реального состояния общего имущества Дома, направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Дома с указанием необходимого объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.19. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления такой оплаты с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также документы о начислении установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.20. На основании заявки Собственника в порядке и сроки, установленные в п.п. 6.2 настоящего Договора, направлять своего сотрудника для составления акта(ов) о непредоставлении или некачественном предоставлении Услуг и (или) нанесении ущерба общему имуществу Дома.

3.1.21. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу

собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу в соответствии с разделом 8 Договора.

3.1.22. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой жилищно-коммунальных услуг.

3.1.23. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в части исполнения Договора управления Домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества Дома, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных Услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

3.1.24. Управляющая организация обязана выполнять требования Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги Управляющей организации с учетом всех используемых услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в Доме, принятому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.2. В рамках исполнения настоящего Договора рассматривать любые предложения Управляющей организации и принимать по ним соответствующие решения.

3.3.3. Обеспечить в свое отсутствие контролируемый доступ в помещение для производства текущих и аварийных работ.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без разрешительной документации;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления; электробытовые приборы и машины, превышающие допустимую суммарную мощность и указанную в Приложении № 8.
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;
- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования, в порядке установленном жилищным законодательством;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;¹

ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;²

з) не допускать сброса веществ и предметов в канализацию, которые могут засорять либо повреждать канализационный трубопровод и другие элементы канализации;

и) не использовать общее имущество Дома без решения общего собрания Собственников;

к) не допускать совершения любых действий, приводящих к причинению вреда общему имуществу Дома и(или) имуществу Собственников;

3.3.5. Предоставить Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства следующие сведения:

а) о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих.

3.3.6. Обеспечить доступ работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

3.3.8. Предоставлять в управляющую организацию по требованию копии правоустанавливающих документов на помещение.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных Услуг и (или) выполненных работ; проверять объемы, качество и периодичность оказания Услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых Услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Требовать уменьшения размера платы за Услуги Управляющей организации в соответствии с п. 3.1.2 настоящего Договора.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, за исключением случаев, когда собственники помещений не приняли решение о выполнении и финансировании работ, необходимых для содержания общего имущества в надлежащем состоянии и это привело к причинению вреда собственникам помещений.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с Приложением № 6.

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

1

При наличии.

2

При наличии.

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома;
- стоимостью коммунальных услуг.
- взносы на капитальный ремонт.³

4.2. Размер платы за Услуги, указанные в настоящем пункте, устанавливается в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. Размер платы за Услуги устанавливается ежегодным общим собранием собственников помещений в Доме, на срок один год с учетом обоснованных предложений Управляющей организации.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не провели указанное ежегодное общее собрание либо на ежегодном общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то размер платы по содержанию и текущему ремонту на следующий календарный год устанавливается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, действующему в предыдущем календарном году, с учетом уровня инфляции, устанавливаемого ежегодно при утверждении Федерального бюджета на очередной финансовый год.

В случае, если собственники многоквартирного дома не согласны с установленным размером платы, то данный договор подлежит расторжению.

1. 4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.4. Плата за Услуги Управляющей организации вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Оплата Услуг Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на оплату - для юридических лиц).

4.6. Выставляемый Управляющей организацией платежный документ должен соответствовать Правилам, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации.

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за Услуги Управляющей организации.

4.8. В случае выполнения работ и оказания услуг, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за Услуги в соответствии с Правилами содержания общего имущества Многоквартирного дома, утвержденными Правительством Российской Федерации.

³ Только в случае, если собственники приняли на общем собрании решение, что владельцем специального счета является Управляющая организация.

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

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества Дома проводится в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом РФ.

4.12. В случае необходимости выполнения дополнительных видов работ, не поименованных в приложениях к Договору, по предписаниям Службы Государственной жилищной инспекции, Прокуратуры и других контролирующих органов, решению суда, собственники дома обязаны принять на общем собрании решение о проведении данных работ и способе, сроках финансирования.

В случае непринятия указанного решения, Управляющая организация выполняет указанные работы за свой счет. При этом собственники обязаны компенсировать Управляющей организации расходы, связанные с выполнением данных видов работ, в срок, не превышающий 12 месяцев.

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 оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет ответственность за исполнение своих обязанностей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Услуги Управляющей организации и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, которые установлены ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Собственник помещения обязан добровольно возместить Управляющей организации понесенные убытки.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу дома и (или) имуществу Собственник, в случае несоблюдения Собственник требований, предусмотренных пунктом 3.3.4 настоящего Договора.

5.6.1. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу дома и (или) имуществу Собственников и третьих лиц, в случае, когда Собственник помещений не принял решение о выполнении и финансировании работ, необходимых для содержания общего имущества в надлежащем состоянии.

5.6.2. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возник из-за недостатков (дефектов) общего имущества МКД, которые были выявлены и отражены в акте выявленных дефектов, составленном и подписанном передающей и принимающей в управление МКД управляющих организаций.

5.6.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возник по причине того, что собственники не утверждают предложенные Управляющей организацией виды работ, порядок их финансирования.

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

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником посредством:

6.1.1. Получения от Управляющей организации информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

6.1.2. Реализации прав Собственника, указанных в п.п. 3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора.

6.1.3. Подачи в устном и (или) письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.1.4. Составления актов о нарушении условий Договора.

6.1.5. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью определения технического состояния этого имущества и подготовки предложений по его ремонту.

6.1.6. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью выявления неправомерного нахождения в местах общего пользования, т.е. без решения общего собрания собственников помещений в Доме, имущества Собственников и третьих лиц.

6.1.7. Участия Собственника в приемке всех видов работ и услуг, в том числе по подготовке Дома к сезонной эксплуатации. При приемке выполненных работ составляется акт в соответствии с Приложением №5 с участием представителя Совета дома или собственника данного дома.

6.2. В случаях нарушения качества Услуг Управляющей организацией, причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома составляется акт о нарушении условий Договора по форме, указанной в приложении 5 к настоящему Договору.

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 человек, включая Собственников (нанимателей) помещения, председателя Совета дома (при наличии Совета дома) представителей Управляющей организации.

Акт составляется не менее чем в 2 экземплярах. Один экземпляр акта вручается под роспись Собственнику (нанимателю) либо представляющему его лицу.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

По инициативе Собственника в случае:

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

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, с решениями собственников помещений, подтверждающего правомерность принятого решения;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Неисполнение условий настоящего Договора должно быть подтверждено в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за один месяц до расторжения договора в случае если:

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

К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Управляющей организации; военные действия; террористические акты и иные независимые от Управляющей организации обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств; банкротство Управляющей организации.

- собственник (и) помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники многоквартирного дома отказываются утверждать размер платы, необходимый для проведения работ и оказания услуг по организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Дома;
- в течение 3 расчетных месяцев 20% и более от числа всех собственников помещений данного многоквартирного дома не выполняют обязательства по оплате стоимости работ и услуг по данному договору;
- если органами регионального и муниципального жилищного контроля, прокуратурой, судом вынесены предписания, представления, решения о необходимости проведения работ по текущему ремонту, а собственники не утверждают виды работ и порядок их финансирования;
- у управляющей компании отсутствует лицензия на деятельность по управлению данным многоквартирным домом.

7.1.2. По соглашению Сторон.

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

7.1.4. В случае смерти Собственника – со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать:

- со стороны собственников – в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением;

- со стороны управляющей организации – в соответствии с ее решением.

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

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

7.4. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Сторон, возникших во время его действия и не исполненных к моменту его расторжения.

7.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

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

8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ДОМ И ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ ДОМОМ

8.1. В случае принятия собранием решения о смене способа управления Домом, истечения срока Договора или досрочного его расторжения уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким Домом, а также в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной Собственниками для управления Домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления Собственниками - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления Домом.

8.2. Организация, ранее управлявшая Домом и получившая предусмотренное пунктом 8.1. Договора уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 8.5., техническую документацию на Дом, иные документы, связанные с управлением Домом, а также сведения, указанные в подпункте п. 3.1.8. Договора, организации, выбранной Собственниками для управления Домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления Домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику по акту приема-передачи не позднее чем за тридцать дней до прекращения Договора.

8.3. Техническая документация на Дом, указанная в Приложении №2, иные документы, связанные с управлением Домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

8.4. В случае отсутствия у ранее управлявшей Домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации, иных документов, связанных с управлением Домом, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 8.1. Договора, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 8.5. Договора, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной Собственниками для управления Домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления Домом.

8.5. Организация, ранее управлявшая Домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения),

времени и месте передачи технической документации на Дом и иных связанных с управлением Домом документов организацию, выбранную Собственниками для управления Домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления одного из Собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления Домом.

Передача технической документации на Дом и иных связанных с управлением Домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

8.6. Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на Дом и иных связанных с управлением Домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Все споры, возникшие из Договора или связанные с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор заключен и вступает в действие с «01» января 2015г. по «31» декабря 2019г.

10.2. Все другие вопросы, не урегулированные данным Договором, решаются на основе законодательства Российской Федерации.

10.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на _____ страницах и содержит 9 приложений.

Приложения:

1. Приложение 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома, границы эксплуатационной ответственности.
2. Приложение 2 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.
3. Приложение 3 - Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества.
4. Приложение 4 - Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
5. Приложение 5 - Форма акта приемки выполненных работ, форма акта о нарушении условий договора.
6. Приложение № 6- Форма отчета.
7. Приложение №7-Условия энергосервисного договора
8. Приложение №8-Суммарная мощность
9. Приложение №9 -Позапный план выполнения работ по текущему ремонту общего имущества дома.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник (представитель
собственника):

Управляющая организация:

ООО «МТЖХ №3»
ИНН/КПП 3702713696 / 370201001
Филиал ОАО "РОСТ БАНК" в г.Иваново,
Юридический адрес: г.Иваново
Р/сч 40702810000050000177

г.Иваново, пр.Ленина д.38

Фактический адрес: г.Иваново,
пр.Ленина, д.38

М. П.

Паспортные данные:
Паспорт серии _____ № _____
выдан: (когда) _____
(кем) _____

Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом № _____ по
г. Иваново

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Год постройки _____.
2. Фундамент (тип и материал) - _____.
3. Несущие стены (материал) - _____.
4. Перекрытия (материал) - _____.
5. Крыша (материал кровли, площадь) - _____, _____ кв.м.
6. Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) - _____ шт.
7. Несущие колонны (наличие, шт.) - отсутствуют.
8. Ограждающие ненесущие конструкции - отсутствуют.
9. Окна в помещениях общего пользования (шт.) - _____ шт.
10. Двери в помещениях общего пользования (шт.) _____ шт.
11. Иные ограждающие и несущие конструкции — _____.
12. Межквартирные лестничные площадки (шт.) - _____ шт.
13. Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть): системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления (состоящей из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях), мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, элеваторный узел, бойлерная, насосы (кол-во) 0 , автоматизированная система противопожарной защиты, переговорное запирающее устройство, лифт пассажирский (кол-во) __ , лифт грузовой (кол-во) __ , иное оборудование — .
14. Нежилые помещения:
Подвальное помещение (площадь) - _____ кв.м.
Техническое подполье (площадь) - _____
Технический этаж (площадь) - отсутствует.
Колясочные (шт., площадь) - _____
Чердак (площадь) - _____
Технический чердак (площадь) - _____
Лестницы, лестничные площадки (уборочная площадь) — _____
Коридоры (уборочная площадь) - _____
15. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства:
Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) - _____ кв.м.
Контейнерная площадка (площадь) _____ кв.м.
Элементы благоустройства _____
Детская, спортивная площадка _____
Иные объекты, расположенные на земельном участке _____

_____ ФИО собственника _____ Управляющий

подпись

подпись

Границы эксплуатационной ответственности

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещений в многоквартирном доме определяются:

Управляющая организация	Собственник
1. Внутридомовые системы горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стояки горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, вводная запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещения собственников, общедомовые приборы учета (при наличии)	1. Ответвления от стояков горячего (при наличии) и холодного водоснабжения после вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учёта холодной, горячей (при наличии) воды в помещения собственников.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрооборудование (за исключением квартирных электросчётчиков и отключающих устройств к ним), общедомовые приборы учета.	2. Электрооборудование и электрические сети после отключающих устройств, отключающие устройства, индивидуальные приборы учёта электрической энергии в этажных щитах (или в помещениях собственников)
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Трубопроводы канализации от крестовины или тройника общего стояка в помещениях собственников
4. Внутридомовая система отопления, относящаяся к общему имуществу. Стояки отопления в помещениях собственников, общедомовые приборы учёта (при наличии).	4. Отопительные приборы, подводящие трубопроводы к отопительным приборам, полотенцесушители. Газовые котлы (при наличии), включая трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, отопительные приборы (в том числе в коммунальной квартире)
5. По строительным конструкциям - внешняя поверхность стен помещения.	5. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)

ФИО собственника _____ Управляющий

подпись

подпись

Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом № ____ по
_____ г. Иваново

**ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ И ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, СВЯЗАННЫХ С
УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

1. Кадастровый план земельного участка _____ от _____

2. Технический паспорт на жилой дом от _____

_____	ФИО собственника _____	Управляющий
подпись	_____	подпись

Приложение № 4 к договору управления многоквартирным домом № _____
по _____, г. Иваново

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№ П/ П	Виды работ	Наименование объекта проведения работ	Периодичность выполнения
1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания; отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	фундаменты	2 раза в год 2 раза в год по мере выявления
2	Проверка -температурно-влажностного режима подвальных помещений; -состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	подвалы	1 раз в год ежемесячно ежемесячно по мере выявления
3	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	стены	2 раза в год по мере выявления
4	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	перекрытия и покрытия	2 раза в год 1 раз в год по мере выявления

5	Контроль состояния и выявление нарушений условия эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний, трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Балки (ригели) перекрытий и покрытий	1 раз в год по мере выявления
6	Проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, антенн телевидения, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крышу, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи препятствующих стоку дождевых и талых вод; осмотр состояния кирпичной кладки, покрытий и креплений кровли парапетов и при необходимости восстановление отдельных участков и элементов для исключения протечек. проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	крыши	2 раза в год по мере выявления 2 раза в год по мере выявления 1 раз в год по мере необходимости
7	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление выбоков, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Лестницы, перегородки	2 раза в год по мере выявления
8	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	фасады	2 раза в год

	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).		по мере выявления
9	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период-незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	оконные и дверные заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в год по мере выявления
10	Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	подъезды, технические и вспомогательные помещения	1 раз в год по мере выявления
11	Проверка состояния основания, поверхностного слоя. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	покрытия помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в год по мере выявления
12	Контроль состояния и незамедлительное восстановление работоспособности внутренней системы отопления, относящейся к общему имуществу; испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	внутренняя система теплоснабжения (отопление)	В отопительный сезон 1 раз в год 1 раз в год по мере выявления 1 раз в год
13	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах). Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов	системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения	1 раз в квартал 1 раз в год ежемесячно ежемесячно по мере выявления

	внутренней канализации, канализационных вытяжек; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.		
14	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	1 раз в год 1 раз в 3 года 1 раз в год по мере необходимости
15	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем (проверка наличия тяги) Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	система вентиляции	Для асбоцементных дымоходов и вентканалов - 1 раз в год (перед началом отопительного сезона) по мере выявления
16	Организация проверки состояния системы внутри домового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений. При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	внутренняя система внутридомового газового оборудования	1 раз в год по мере выявления
17	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов). Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	содержания и ремонта лифта (лифтов) (при наличии)	Ежедневно 1 раз в год по мере выявления 1 раз в год
18	Сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей.	Помещения, входящие в состав общего имущества	Влажное подметания лестничных площадок и маршей нижних двух этажей - 3 раза в неделю. Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-ого этажа - 1 раз в неделю; Мытье лестничных площадок и маршей в месяц; - 1 раз в месяц. Влажная протирка стен, дверей, плафонов в домах: - 2 раза в месяц; Мытье окон - 1 раз в

			год. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов-1 раз в год.
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества дома		По мере необходимости
19	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежее выпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; посыпка песком или песко-соляной смесью во время гололеда	земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года	По мере необходимости 2 раза в сутки 1 раз в двое суток в дни без снегопада 1 раз в трое суток по мере необходимости браз в неделю по мере необходимости 1 раз в сутки во время гололеда
20	Уборка придомовой территории. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов. Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома. Уборка газонов. Выкашивание газонов. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	придомовая территория в теплый период года	6 раз в неделю по мере необходимости 6 раз в неделю по мере необходимости 2 раза в год 1 раз в неделю
21	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5м³; вывоз бытовых сточных вод из септиков,находящихся на придомовой территории (при наличии); организация мест накопления бытовых отходов,сбор отходов 1-4 класса опасности, их сбор(отработанных ртуть содержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию,обезвреживанию,транспортированию и размещению таких отходов.	вывоз бытовых отходов,в том числе откачка жидких бытовых отходов	По мере накопления по мере необходимости по мере накопления
22	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц (при наличии),лазов (при наличии),проходов (при наличии),выходов (при наличии),систем аварийного освещения (при наличии),пожаротушения(при наличии),сигнализации 9при наличии),противопожарного пожаротушения (при наличии),средств противопожарной защиты (при наличии),противодымной защиты(при наличии).	пожарная безопасность	по мере необходимости

Управляющий

Приложение № 5 к договору управления многоквартирным домом № _____
по _____, г.Иваново

«УТВЕРЖДАЮ»
Управляющий ООО «МПЖХ №3»

АКТ
ПРИЁМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

« ____ » _____ 20__ года

г. _____

1. _____

2. _____

3. _____

в присутствии собственника /нанимателя/ кв. № _____ в доме № _____ по ул. _____ г. _____ составила настоящий акт о том, что по вышеуказанному адресу согласно заявлению _____ ф.и.о. _____ выполнены работы по _____

Заявитель к качеству работ претензий не имеет _____
/подпись заявителя/

Комиссия: _____

«УТВЕРЖДАЮ»
Управляющий ООО «МПЖХ №3»

АКТ
О НАРУШЕНИИ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

«__» 20__ года
Комиссия в составе: собственника г. __/нанимателя/

представителя ФИО
Управляющей организации

ФИО свидетеля

ФИО

адрес: _____

составила настоящий акт о нарушении условий Договора управления Домом.

Дата, время и характер нарушения:

повлекшего за собой причинение вреда жизни, здоровью и имуществу /подчеркнуть причиненный вред и дать его характеристику/

Разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта:

Комиссия:

г. _____

«__» _____ 20__ г.

Приложение № 6 к договору управления многоквартирным домом № _____ по
_____, г.Иваново
ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет о выполнении договора управления по многоквартирному дому

за 20__ г.

Таблица №:

№ п/п	Наименование	Содержание и ремонт (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1	Задолженность на начало года за ЖКУ			
1.1	население			
1.2	организации			
2	Остаток по выполненным работам на начало отчетного года "-" перевыполнено работ "+" недовыполнено работ			
3	Начислено за ЖКУ			
3.1	население			
3.2	организации			
4	Оплачено за ЖКУ			
4.1	население			
4.2	организации			
5	Задолженность на конец отчетного года за ЖКУ			
5.1	население			
5.2	организации			
6	Выполнено работ (оказано услуг)			
7	Остаток по выполненным работам на конец отчетного года "-" перевыполнено работ "+" недовыполнено работ			

Таблица №:

№ п/п	Виды услуг / Статьи затрат, работы	Затраты за отчетный период (руб.)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
	Итого	

Управляющий

О.А. Корягина

