

управления многоквартирным домом

г. Самара

" _____ " _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЮГ-СЕРВИС» (ООО «УК «ЮГ-СЕРВИС») (ОГРН 1136319012510), в лице генерального директора Михайлиной Юлии Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Миганов Игорь Раисович,

(Ф.И.О.)

являющегося собственником помещения (на праве общей долевой собственности), общей площадью 42,5 кв.м. на 9 этаже по адресу: г. Самара, пр. К. Маркса 9, 4А, кв. 213, именуемый в дальнейшем «Собственник», на основании свидетельства о регистрации права собственности 63-63/001-63/001/2016-1996/1 от «21» марта 2016 г., с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Самарская область, город Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса, 4А (секция 1, 2, 3), проведенного Администрацией Железнодорожного внутригородского района городского округа Самара, отраженных в протоколе № 2 конкурсной комиссии от 06.07.2016 г., экземпляр которого хранится в архиве Администрации Железнодорожного внутригородского района городского округа Самара.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирных домах и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее по тексту – Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлениями Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, иными положениями действующего законодательства.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственника, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, в течение определенного настоящим Договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам жилых помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным доме деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются Разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации.

какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

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

7.1.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.1.3. В случае реорганизации собственника – со дня реорганизации при наличии подтверждающих документов.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании в установленном порядке.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить орган местного самоуправления для принятия им соответствующих решений.

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

7.4. Расторжение настоящего Договора не является для Собственника основанием прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.6. Обязательства сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, об изменении способа управления, в соответствии с действующим законодательством.

Изменение иных условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

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

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам

3.1.9. 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 в местах, удобных для ознакомления (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах Многоквартирного дома).

3.1.10. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах Многоквартирного дома). Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, одновременно предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.11. В случае выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170 (далее по тексту – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), произвести изменение размера платы в порядке, установленном Правительством РФ.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.13. Устранять за свой счет недостатки и дефекты, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками или иными пользователями, в течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества.

Недостатки и дефекты считаются выявленными, если Управляющая компания получила письменную заявку на их устранение.

3.1.14. Заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.15. Информировать Собственников об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги в сроки, установленные действующим законодательством, путем размещения в местах, удобных для ознакомления нанимателями.

3.1.16. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 2-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию собственников выставлять платежные документы на предоплату работ (услуг), выполненных (оказанных) по настоящему Договору пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.17. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и (или) размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.18. По требованию Собственников выдавать без взимания платы в день обращения соответствующие справки, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением работ по устранению аварийных ситуаций внутридомовых сетей.

компанией в отдельном документе, направляемом нанимателю в течение 5 рабочих дней с момента обнаружения нарушения.

4.9. Собственник вправе по своему выбору:

а) вносить плату за помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за помещение и коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за помещение и коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая при этом установленный срок окончания ее внесения;

г) вносить предварительно плату за помещение и коммунальные услуги в счет будущих месяцев.

4.10. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 4.8 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе.

В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.11. Собственники вносят плату за помещение(ия) и коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации.

В платежном документе может быть указан расчетный счет организации, имеющей договорные отношения с Управляющей компанией, в соответствии с п. 3.2.5. настоящего Договора.

4.12. Не использование помещений Собственником и иными лицами не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества за отопление.

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

4.14. В случае невыполнения работ и (или) неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, либо в случае выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, стоимость этих работ (услуг) уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

4.15. 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.

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

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и/или муниципальных расценок за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, Управляющая компания применяет новые тарифы и муниципальные ставки со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов о местного самоуправления городского округа Самара.

4.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы. В случае расчетов,

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные договором. Своевременно представлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в Многоквартирном доме, сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника, в случаях аварийных ситуаций, при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке;

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

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;

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

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Представлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах аренды, в которых обязанность вносить плату Управляющей компании за помещение в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного арендатора (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного арендатора (собственники жилых и нежилых помещений);

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей компании с уполномоченными органами по предоставлению субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг и ежемесячных денежных выплат на частичную оплату занимаемой общей площади жилого (ых) помещения(ий) для отдельных категорий граждан (собственники жилых помещений);

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для

3.3.6. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования общего пользования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. При возникновении аварийной ситуации в помещениях предоставлять беспрепятственный доступ представителям Управляющей компании в эти помещения.

3.3.9. Представлять Управляющей компании сведения о лицах, ответственных за помещения (фамилия, имя, отчество, домашний адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в арендуемые помещения при возникновении аварийной ситуации (собственники нежилых помещений).

3.4. Собственник имеет право:

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.24 настоящего Договора.

3.4.7. Собственник вправе обратиться в Управляющую компанию с заявлением (в письменной форме или в устной форме) об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения и требовать от Управляющей компании его рассмотрения.

4. Цена договора и размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена договора, размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому (нежилому) помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ отражается в платежном документе (счет - квитанция на оплату).

Цена настоящего договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3)

- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы определяется:

- стоимость коммунальных ресурсов, рассчитываемая как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора;

4.3. Размер платы за помещение(ия) устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

Размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, определяется действующей муниципальной расценкой за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, установленной уполномоченными органами власти, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата за помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, оплачивает пени в размере и в порядке, установленном п.14 статьи 155 ЖК РФ и настоящим Договором.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией в соответствии с пунктом 3.1.17 настоящего Договора.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пунктом 3.1.17 настоящего Договора, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом Управляющей компанией платежном документе указываются:

а) почтовый адрес помещения, сведения о собственниках жилых помещений в Многоквартирном доме (с указанием фамилии, имени и отчества собственников);

б) наименование Управляющей компании, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно - телекоммуникационной сети общего пользования. В платежном документе может быть указан расчетный счет организации, имеющей договорные отношения с Управляющей компанией, в соответствии с п. 3.2.5. настоящего договора.

в) указание на оплачиваемый месяц, общая площадь помещения, наименование оплачиваемых коммунальных услуг и работ (услуг) по содержанию и ремонту помещения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, социальные нормы потребления, если такая норма установлена, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод;

г) объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод;

д) сведения об изменениях размера платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги с указанием оснований;

е) сведения о размере задолженности перед Управляющей компанией за предыдущие периоды;

ж) сведения о предоставлении льгот на оплату помещения и коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

3.1.22. Управляющая организация обязана согласовывать план текущего ремонта с инициативной группой, избранной на общем собрании собственников многоквартирного дома.

3.1.23. В конце отчетного периода, определенного на общем собрании собственников многоквартирного дома, управляющая организация обязана предоставлять отчет о выполнении плана текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в натуральных и экономических показателях с составлением двухстороннего акта о правомерности расходовании денежных средств.

3.1.24. По требованию Собственника (с п. 3.1.4 настоящего Договора) производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги, выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передать ее иным лицам), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.27. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.28. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению.

В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей компании в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.29. При наступлении в установленном законом порядке страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.30. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом, документы, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора или расторжения, при вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В установленном порядке привлекать для выполнения работ и (или оказания) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме третьих лиц.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления, сбор и перечисление платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственникам жилых помещений в Многоквартирном доме.

студента Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.19. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей компанией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

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. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме и третьим лицам, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, а также временно проживающих граждан, сведения, о которых Собственник должен был предоставить Управляющей компании в соответствии с п. 3.3.5 настоящего Договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и его доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, Советом многоквартирного дома путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании в сроки, установленные действующими нормативно-правовыми актами, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности выполненных работ и (или) оказанных услуг;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Утвержденных Правительством РФ;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на обращение Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указания даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть представлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

Российской Федерации о пожарной безопасности.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (нужное подчеркнуть):

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

д) электроснабжение;

е) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах).

3.1.4. Осуществлять начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, а также платы за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

Регистрация заявок осуществляется в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).

Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы.

Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному требованию Собственника знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные

обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год и вступает в действие с _____ 20____ г.

10.2. Данный Договор может быть пролонгирован на тот же срок и на тех же условиях по решению общего собрания собственников Многоквартирного дома проведенного в соответствии с действующим законодательством. Договор составлен на 11 страницах и содержит четыре Приложения.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 – Перечень общего имущества многоквартирного дома.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 – Расчет платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация:

ООО «УК «ЮГ-СЕРВИС»
ИНН/КПП 6319178141/633001001
443535, Самарская обл., Волжский р-н,
микрорайон Южный город, ул. Весенняя,
д.3, кв.23
р/с 40702810554400000999 в ПАО Сбербанк
Самарское отделение № 6991/0384
г. Самара к/с30101810200000000607
БИК 043601607

Генеральный директор



Ю.В. Михайлина /

Собственник

Мухомов И. Р.
паспорт 3602-222221
выдан ОСЯ-8 Промышлен
р-н г. Самара 27.05.02
зарегистрирован(а) по адресу: _____
443209 г. Самара
ул. Доб-гн 105-5

И. Р. Мухомов

| | | |
|--|---|---|
| внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения | пользователей помещений в МКД об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем | |
| | Обеспечение устранения аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения. | в соответствии с предельными сроками, установленными законодательством РФ |

Перечень общего имущества

В состав общего имущества включается:

| |
|---|
| а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); |
| б) крыши |
| в) ограждающие, несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции) |
| г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); |
| д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); |
| е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. |

Подписи сторон

Управляющая компания:
ООО «УК «ЮГ-СЕРВИС»

Собственник

Генеральный директор

 Ю.В.Михайлина/





| | | | |
|------|---|--|---|
| | | Закрашивание надписей на фасадах здания | По мере необходимости |
| | | Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | 1 раз в неделю |
| | | Мытье окон. | по мере необходимости, не реже 2 раза в год |
| | | Обметание пыли с потолков | 2 раза в год |
| | | Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | не реже 1 раза в месяц и по заявкам |
| | | Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | при появлении насекомых |
| 2.19 | Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года (с 1 ноября по 15 апреля) | Очистка придомовой территории и крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см | при отсутствии снегопада - 1 раз в 2 суток . |
| | | Сдвигание свежевыпавшего снега на придомовой территории | По мере необходимости, но не реже чем через 2 часа после начала снегопада и 1 раз в 2 суток в дни без снегопада |
| | | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) | при отсутствии снегопада - 1 раз в 2 суток . |
| | | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | ежедневно |
| | | Очистка придомовой территории от наледи и льда | По мере необходимости , но не реже 1 раза в 2 суток во время гололеда |
| | | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов | 1 раз в сутки |

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

| № | Наименование работ и услуг | | Периодичность выполнения работ и оказания услуг |
|--|--|---|---|
| 1 | Услуги по управлению многоквартирным домом (в соответствии с п. 4 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416) | Прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости). | постоянно в течение срока действия договора управления |
| Организация аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома | | | |
| Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров. | | | |
| Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД | | | |
| Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ | | | |
| Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению и коммунальные услуги | | | |

| | | | |
|------|---|---|--|
| | | выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | |
| | | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | по мере необходимости |
| 2.14 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | ежегодно, в период подготовки к отопительному сезону |
| | | Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки) | 1 раз в год, по окончании всех ремонтных работ |
| | | Удаление воздуха из системы отопления | периодически по мере необходимости |
| | | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | ежегодно, в период подготовки к отопительному сезону |
| 2.15 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | 1 раз в год |
| | | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения | 1 раз в год |
| | | Техническое обслуживание силовых и осветительных установок, лифтов, установок автоматизации котельных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | не реже 2 раз в год |
| | | Контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации. | 1 раз в год |

| | | | |
|-----|---|---|--|
| | | подвальных помещений в соответствии с проектными требованиями | |
| | | Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений | по мере необходимости |
| | | Устранение неисправностей в состоянии дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. | по мере необходимости |
| 2.3 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта стен | 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 | не реже 2 раз в год |
| | | 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 | не реже 2 раз в год |
| | | Составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации. | в случае выявления повреждений и нарушений |
| | | Выполнение мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации | согласно плану мероприятий |

| | | | |
|------|---|--|--|
| | | мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования | по мере необходимости |
| | | Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек | ежегодно, в период подготовки к отопительному сезону |
| | | Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений | по мере необходимости |
| | | Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. | 1 раз в год |
| | | Разработка плана работ (при необходимости) по восстановлению работоспособности устройств водоподготовки для системы горячего водоснабжения | в случае выявления повреждений и нарушений |
| | | Проведение восстановительных работ | согласно плану мероприятий |
| 2.13 | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения | Проверка исправности, работоспособности и техническое обслуживание элементов, скрытых от постоянного наблюдения | не реже 1 раза в месяц |
| | | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств | не реже 1 раза в неделю |
| | | Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.) | по мере необходимости |

| | | | |
|-----|--|---|--|
| | | мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | |
| | | Очистка кровли от скопления снега и наледи | по мере необходимости (не допускается накопление снега слоем более 30 см); при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине |
| | | Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах | не реже 2 раз в год |
| | | При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости) | в случае выявления повреждений и нарушений |
| | | Проведение восстановительных работ | согласно плану мероприятий |
| 2.6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лестниц | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | не реже 2 раз в год |
| | | 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 | не реже 2 раз в год |
| | | Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам | не реже 2 раз в год |

| | | | |
|-----|--|--|--|
| | | металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам | |
| | | Разработка плана восстановительных работ (при необходимости) | в случае выявления повреждений и нарушений |
| | | Проведение восстановительных работ | согласно плану мероприятий |
| 2.7 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта фасадов | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами | не реже 2 раз в год |
| | | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции | не реже 2 раз в год |
| | | Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы | по мере необходимости |
| | | Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) | по мере необходимости |
| | | Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | в случае выявления повреждений и нарушений |
| | | Проведение восстановительных работ | согласно плану мероприятий |
| 2.8 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта перегородок | Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов | не реже 2 раз в год |
| | | Проверка звукоизоляции и огнезащиты | не реже 2 раз в год |
| | | Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | в случае выявления повреждений и нарушений |

| | | | |
|------|---|---|---|
| 2.9 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта внутренней отделки | Проверка состояния внутренней отделки. | не реже 2 раз в год |
| | | При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. | по мере необходимости |
| 2.10 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта полов помещений, относящихся к общему имуществу | Проверка состояния основания, поверхностного слоя | не реже 2 раз в год |
| | | Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | в случае выявления повреждений и нарушений |
| | | Проведение восстановительных работ | согласно плану мероприятий |
| 2.11 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу | 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 | не реже 2 раз в год |
| | | При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | в случае выявления повреждений и нарушений |
| | | Проведение восстановительных работ | согласно плану мероприятий |
| 2.12 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных и текущего ремонта тепловых пунктов и водоподкачек | Проверка исправности и работоспособности оборудования на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме | не реже 1 раза в сутки (при отсутствии диспетчерского контроля) |
| | | Выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме | ежегодно, в период подготовки к отопительному сезону |
| | | Контроль параметров | ежедневно |

| | | | |
|-----|---|---|--|
| | содержания и текущего ремонта перекрытий и покрытий | 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 | не реже 2 раз в год |
| | | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) | не реже 2 раз в год |
| | | Разработка плана восстановительных работ (при необходимости) | в случае выявления повреждений и нарушений |
| | | Проведение восстановительных работ | согласно плану мероприятий |
| 2.5 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта крыш | Проверка кровли на отсутствие протечек, выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока | не реже 2 раз в год |
| | | Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий | не реже 1 раза в год |

| | | |
|--|---|--------------------------|
| | индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета | по заявлению потребителя |
| | Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) | ежедневно |
| | Незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем | по мере необходимости |
| | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | не реже 1 раза в неделю |
| | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | по мере необходимости |
| | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | по мере необходимости |
| | Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации | незамедлительно |
| | Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем | 2 раза в год |
| | Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем | по мере необходимости |
| | Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока | |

| | | | |
|-----|--|--|------------------------------|
| | | органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД | |
| | | Обеспечение собственниками помещений контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ | |
| 2 | Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290) | | |
| 2.1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, технического состояния видимых частей конструкций фундаментов, гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. | не реже 2 раз в год |
| | | Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование | по мере необходимости |
| | | Составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций | в случае выявления нарушений |
| | | Восстановление работоспособности систем водоотвода фундамента и состояния гидроизоляции фундаментов | по мере необходимости |
| 2.2 | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков | не реже 2 раз в год |
| | | Принятие мер, исключающих подтопление подвальных помещений | по мере необходимости |
| | | Принятие мер, исключающих захламление, загрязнение и загромождение подвальных помещений | не реже 1 раза в год |

| | | | |
|------|---|--|---|
| | содержания и текущего ремонта систем вентиляции и дымоудаления | вентиляции и дымоудаления | |
| | | 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 | по мере необходимости |
| | | Обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления | 1 раз в месяц |
| | | Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | в случае выявления повреждений и нарушений |
| | | Проведение восстановительных работ | согласно плану мероприятий |
| 2.17 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лифта (лифтов) | Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта (лифтов) | в соответствии с руководством по эксплуатации изготовителя |
| | | Текущий ремонт лифта (лифтов) | по мере необходимости |
| | | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта | в течение назначенного срока службы лифта |
| | | Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) | |
| | | Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования | не реже 1 раза в 12 месяцев - в течение назначенного срока службы |
| 2.18 | Работы по содержанию и текущему ремонту помещений , входящих в состав общего имущества | Сухая уборка коридоров, лифтовых площадок и кабин, лестничных площадок и маршей | не реже 1 раза в 5 дней |
| | | Влажная уборка коридоров, тамбуров, лифтовых площадок и кабин, лестничных площадок и маршей | 2 раза в неделю |

| | | | |
|------|--|---|--|
| | | придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | |
| 2.20 | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (с 16 апреля по 31 октября) | Подметание и уборка придомовой территории | ежедневно |
| | | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка | ежедневно |
| | | Уборка газонов | ежедневно |
| | | Полив газонов | По мере необходимости ,но не реже 1 раза в неделю |
| | | Выкашивание газонов | при достижении высоты травы более 15 см, но не реже 2 раза в месяц |
| | | Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха | 5 раз в неделю |
| | | Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов | очистка - 1 раз в сутки; промывка - периодически |
| | | Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома | ежедневно |
| | | Прочистка ливневой канализации | не реже 2-х раз в год (в первые 2 - 3 года эксплуатации); 1 раз в 3 года (в последующий период эксплуатации) |
| 2.21 | Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов | Вывоз твердых бытовых отходов | ежедневно и незамедлительно при накоплении более 2,5 куб. метров |
| 2.22 | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты | согласно плану мероприятий |

Приложение № 3

к Договору № 213 от « » 20 г.
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Самарская область, г.Самара, Железнодорожный район,
проспект Карла Маркса, дом 4 А, секции 1, 2, 3

**Расчет платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в
многоквартирном доме**

| Адрес дома | Степень благоустройства | Общая площадь, кв. м | Цена за 1 кв. м в месяц, руб | Итого в месяц, руб |
|---|-------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------|
| проспект Карла Маркса, дом 4А, секция 1, 2, 3 | 3 | 13 723,3 | 21,31 | 292 443,53 |

Подписи сторон

Управляющая компания:
ООО «УК «ЮГ-СЕРВИС»

Собственник

Генеральный директор

Ю.В. Михайлова



Шуганов И.Р.