



ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. 08.08.2017 № 09-2017 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Городская управляющая организация» (МУП «ГУО»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора (представителя по доверенности) Лавро Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава (доверенности), с одной стороны, и собственники помещений, лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (сделано прилагемому списку Приложения 1, которое является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом (далее – Договор)) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.о. Козьма ул. Пашковская дом 42, корпус \_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров, именуемые в дальнейшем «Собственники и лица, принявшие помещения в Дом» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса № 0/н от «24 августа 2017г. по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.о. Козьма ул. Пашковская д.42 на условиях, определенных конкурсной документацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для собственников и лиц, принявших помещения в Доме

1.3. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

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 лицам, принявшим помещения в Доме и иным законным пользователям жилых (нежилых) помещений (далее – лица) жилищно-коммунальных услуг, соответствующих установленным государственным стандартам и нормативам.

2.2. Управляющая организация обязуется по заданию Собственников и лиц, принявших помещения в Доме выполнять работы и оказывать услуги по управлению Домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять новую деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом (далее – Услуги), имеющей следующую характеристику:

- а) адрес: г.о. Козьма ул. Пашковская, д. 42;
- б) номер технического паспорта \_\_\_\_\_;
- в) серия, тип постройки \_\_\_\_\_;
- г) год постройки до 1917г.;
- д) этажность: 2 этажа;
- е) количество квартир: 16;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений 856,2 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних: \_\_\_\_\_ кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений 103,4 кв. м.

к) станица вноса по данным государственного жилищного учета  
287/чп.1988/ч.  
л) том/договорного капитального ремонта основных конструкций и систем  
объектов дома 1988/ч.2017/ч.

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу  
или реконструкции  
н) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества  
многоквартирного дома 1800/чп кв. м;

о) кадастровый номер земельного участка 27.29.010122.36.  
2.3. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в  
Приложении 2, 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 Собственников и лиц, принявших помещения в Доме, в строгом соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, стандартами, правилами, нормами и нормативами, **обязана:**

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по управлению Домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме в пределах данных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников лиц, принявших помещения в Доме. Перечень данных работ и услуг определяется Приложением 4 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.1.2. Устранить все выявленные недостатки за свой счет в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества.

3.1.3. Предоставить коммунальные услуги Собственнику и лицам, принявшим помещения в Доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) \_\_\_\_\_;
- б) \_\_\_\_\_;
- в) \_\_\_\_\_;
- г) \_\_\_\_\_;
- д) \_\_\_\_\_;
- е) \_\_\_\_\_;

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

3.1.5. На основании проведенных в течение текущего года геодезических съемок Дома готовить предложения по текущему и капитальному ремонту общего имущества здания дома, планируемому Управляющей организацией на следующий календарный год.

В срок до 1 ноября текущего года внести эти предложения на утверждение общего собрания собственников помещений в Доме. С этой целью Управляющая организация в подъездах Дома и (или) на соответствующей доске объявлений размещает уведомления, в которых указывается порядок ознакомления Собственников с материалами по экономическому обоснованию стоимости Услуг Управляющей организации.

3.1.6. Готовить ежегодный письменный отчет Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушении, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Предоставлять указанный отчет собственникам жилых помещений в Доме для ознакомления.

3.1.7. Выполнять заявки Собственника и лиц, принявших помещения в Доме в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.8. Немедленно устранять аварии, представляющие угрозу жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, также как протечки помещений и другие, подлежащие экстренному устранению.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных) в соответствии с разделом, содержащимся в Приложении 3 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию управления, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проведенных осмотров. По требованию Собственника и лиц, принявших помещения в Доме предоставлять их заверенные копии, а также копии лифтового счета, протоколов общих собраний собственников помещений в Доме и иных документов, выходящих отношение к данному Договору. Плата, взимаемая за предоставление каждой страницы копии указанных документов, не может превышать среднюю стоимость изготовления одной страницы ксерокопии в г. Иваново.

3.1.10. Рассмотреть предложения, заявления и жалобы Собственников лиц, принявших помещения в Доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Собственников и лиц, принявших помещения в Доме о причинах и предполагаемой ответственности нарушений в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении 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.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления Услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомлять Собственников лиц, принявших помещения в Доме/помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на досках объявлений или информационных стендах Дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги

могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13. 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 Собственниками и лицами, принявшими помещения в Доме.

3.1.14. От своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров ресурсоснабжения, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг.

3.1.15. Информировать Собственников лиц, принявших помещения в Доме о заключении указанных в п. 3.1.14 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.16. По требованию Собственников лиц, принявших помещения в Доме предоставлять платежные документы на предоплату услуг Управляющей организации с последующей их корректировкой.

3.1.17. Обеспечить Собственников лиц, принявших помещения в Доме информацией о телефонных аварийных службах путем их указания в Договоре (Приложение 5 к настоящему Договору), платежных документах, на досках объявлений или информационных столах Дома.

3.1.18. Осуществлять доступ индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

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

- предлагаемые даты и время работы;
- номер телефона, по которому Собственник лица, принявшего помещения в Доме вправе согласовать любую 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.

3.1.20. Исходя из существующих технических нормативов и требований, фактического состояния общего имущества Дома, направлять Собственнику лицам, принявшим помещения в Доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Дома с указанием необходимого объема работ, стоимости материалов, порядка финансирования ремонта, средств возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.21. По требованию Собственников лиц, принявших помещения в Доме производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления такой платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также документами о назначении установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.22. На основании заявки Собственников лица, принявшего помещения в Доме в порядке и сроки, установленные в п. п. 6.2, 6.3 настоящего Договора, направлять своего сотрудника для составления акта(ов) о выделении или невыделении подлежащих ремонту (или) нанесении ущерба общему имуществу Дома или помещению Собственников лица, принявшего помещения в Доме.

3.1.23. Не передавать и не раскрывать в любой форме конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников лица, принявшего помещения в Доме, без письменного разрешения Собственников лица, принявшего помещения в Доме или наличие иного законного основания.

3.1.24. Перечень технической документации (база данных) и иные связанные с управлением Домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора либо вышедшей Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в Доме о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

3.1.25. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, извлекать с виновных сумму коммунальных платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.1.26. 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.

3.1.27. Управляющая организация обязана выполнять требования Стандарта раскрытия информации организации, осуществляющей деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731, и раскрывать следующую информацию:

- а) общая информация об управляющей организации;
- б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);
- в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;
- г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;
- д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;
- е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Указанная информация указывается раскрытается путем:

- а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет), или на официальном сайте органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в сети Интернет, или на официальном сайте органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность, в сети Интернет;

б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющая организация осуществляет свою деятельность;

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

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

3.1.28. Управляющая организация обязана предоставлять информацию:

а) на основании запроса в электронном виде на адрес электронной почты заявителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса;

б) по письменному запросу в 10-дневный срок со дня поступления запроса посредством направления (в печатной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей компании.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников.

### 3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Пребывать в здании, согласованное с Собственниками лицам, принятым помещению в Доме время в рабочее время по приглашению 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 Собственниками лицом, принятым помещению в Доме время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на их пломб.

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

### 3.3. Собственники и лица, принявшие помещения в Доме обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги Управляющей организации с учетом всех использованных 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 системы приборов отопления, электрогазовые приборы и машины мощностью, превышающей мощность, установленную в Техническом и/или Техническом Договору;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;

г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или переустройства помещений без согласования, в порядке, установленном жилищным законодательством;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не закрывать эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не использовать лифтовые кабины для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

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

и) не использовать общее имущество Дома без решения общего собрания собственников помещений в Доме;

к) не допускать совершения любых действий, приводящих к причинению вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу собственников лиц, принявших помещения в Доме.

3.3.5. Предоставлять 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. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника лица, принявшего помещение в Доме при его отсутствии.

### 3.4. Собственники и лица, принявшие помещения в Доме имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в измерениях, испытаниях, проверках, осмотрах общего имущества в Доме, приеме работ, выполненных строительными организациями, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, 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, специалисты, эксперты.

3.4.3. Требовать уменьшения размера платы за Услуги Управляющей организации в соответствии с п. 3.1.12 настоящего Договора.

3.4.4. Знакомиться с содержанием договоров, заключаемых Управляющей организацией с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.7 настоящего Договора.

3.4.7. Перучать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данных помещений в случае сдачи его внаем/аренду.

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

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется платой за услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, определяемой комиссией документацией (Приложение № 4 к Договору).

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.4. Оплата Услуг Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа.

4.5. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: полное наименование Управляющей организации, ее адрес, телефоны диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб, расчетный счет Управляющей организации, на который вносится плата, площадь помещений, количество зарегистрированных и (или) проживающих граждан, объем (количество) потребляемых коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за Услуги Управляющей организации, с учетом исполнения условий настоящего Договора, суммы перерасчета задолженности или переплаты Собственника за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.6. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан вносится плата за коммунальные услуги, за исключением услуги по отоплению, при отсутствии в жилых помещениях индивидуальных приборов учета осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.7. В случае оказания Услуг, указанных в Приложении 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. оказания 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.

4.8. Собственник в случае выявления нарушений условий настоящего Договора вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно и потребовать от Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещение о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении требования либо отказа в удовлетворении с указанием причины отказа.

4.9. 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 гражданам.

4.10. Капитальный ремонт общего имущества Дома проводится только на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.11. Решение общего собрания собственников помещений в Доме о капитальном ремонте общего имущества Дома (далее - решение) принимается по предложению Управляющей организации, регионального оператора либо по собственной инициативе. Решение общего собрания собственников помещений в Доме принимается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае оказания 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 просроченного и (или) неполного внесения платы за Услуги Управляющей организации, в том числе и при наличии фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации плату 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 или лица, привлеченного к оплате в Доме, необорудованного индивидуальным прибором учета, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и истребования за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация обязана потребовать от Собственника или лица, привлеченного к оплате в доме, возмещения причиненного ущерба в добровольном порядке, а в случае отказа обратиться в суд с иском о возмещении реального ущерба.

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

## 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 Собственниками посредством:

6.1.1. Получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о начерках, объемах в денежном и натуральном выражениях, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

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

6.1.3. Подъезв в устном и (или) письменном виде жильцов, претензий и прочих обращений для устранения нарушений с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.1.4. Составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с пунктом 6.2 настоящего Договора.

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

6.1.6. Участия Собственников 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 Собственников в приеме всех видов работ и услуг, в том числе по подготовке Дома к сезонной эксплуатации.

6.2. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, составленным (составленным) помещенной в многоквартирном доме и представителем управляющей организации (Приложение № 8 к Договору), либо протоколом (протоколом) (протоколом) государственной жилищной инспекции, органа муниципального жилищного контроля, уполномоченными органами или должностными лицами, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 человек, включая Собственника (наименование помещения, представителя Управляющей организации, свидетеля (свидетелей) по форме, указанной в Приложении № 8 к Договору.

Акт составляется не менее чем в 2 экземплярах. Один экземпляр акта вручается под подпись Собственнику (наименование) либо представляемому его лицу.

## 7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- по инициативе Собственника или лица, принявшего помещение в Доме в случае:

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

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе или изменении способа управления Домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, подтверждающего правомочность принятого решения;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора, если управляющая компания не заключает условий Договора;

- по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до расторжения Договора в случае если:

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

- К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с жилищной деятельностью Управляющей организации; военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Управляющей организации обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие или наличие нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств, банкротство Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно и/или не регулярно не исполняют свои обязательства в части оплаты по настоящему Договору, если такая неплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены Договора управления за 6 последних месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным законодательством.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В случае окончания срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о желании его продлевать не позже чем за один календарный месяц до даты окончания действия Договора.

- со стороны собственников - в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением;
  - со стороны Управляющей организации - в соответствии с ее решением.
- 7.3. Стороны обязались завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.  
7.4. Изменение и расторжение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Срок действия договора составляет 1 год.  
8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, с обязательным представлением отчета Управляющей организацией о финансово-хозяйственной деятельности на общем собрании собственников помещений Дома.

**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 "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2017 г. и действует до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2017 г.  
10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.  
10.3. Все другие вопросы, не урегулированные данным Договором, решаются на основе законодательства Российской Федерации.  
10.4. 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 в двух экземплярах составлен на \_\_\_ страницах и содержит 8 приложений.

Приложения:

1. Приложение 1 – Список собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.  
Приложение №1 к договору №10-10г от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**СПИСОК СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**

Г.о.Кохма, ул.Ивановская д.42

№ п / п	№ квартиры (наименование нежилого помещения)	Общая площадь помещения	Ф.И.О. собственника помещения, наименование юридического лица	Паспортные данные собственника жилого помещения. Для юридических лиц - № свидетельства о государственной регистрации и сведения о представителе (с указанием основания возникновения такого права)	Наименование и № документа, подтверждающего право собственности	Копи част о гражд дан	Адрес Регистрации	Копи ние ств о гол осо в	Подпись
КВАРТИРЫ									

1									
2									
3									
4									
5									

2. Приложение 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 к договору  
№10-107 от «...»... 2017 г.

#### СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Год постройки до 1917г.
2. Фундамент (тип и материал) – кирпичный ленточный.
3. Несущие стены (материал) – кирпичные.
4. Перекрытия (материал) – деревянное опалубочное.
5. Крыша (материал кровли, площадь) – профнастил, 667,5 кв. м.
6. Балканное покрытие, дощатый (материал, тип, материал) – ж/б плиты 0 шт.
7. Несущие колонны (наличие, шт.) – отсутствуют.
8. Ограждающие несущие конструкции – отсутствуют.
9. Окна в помещениях общего пользования (шт.) – 0 шт.
10. Двери в помещениях общего пользования (шт.) – 4 шт.
11. Иные ограждающие и несущие конструкции – отсутствуют.
12. Межквартирные лестничные площадки (шт.) – 4 шт.
13. Инженерное и иное оборудование (нужное перечислить): системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления (системной и/или индивидуальной), электроснабжения, лифтового, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях), мусоропроводы, электроснабжение, тепловой пункт, противопожарный узел, котельная, бойлерная, насосы (кол-во) 0 шт., автоматизирующая система противопожарной защиты, переговорное запирающее устройство, лифт пассажирский (кол-во) 0 шт., лифт грузовой (кол-во) 0 шт., иное оборудование отсутствует.
14. Нежилые помещения:  
 Подвальное помещение (площадь) – 177,5 кв. м.  
 Техническое подполье (площадь) 0 кв. м.  
 Технический этаж (площадь) – 0 кв. м.  
 Колончатые (шт., площадь) – 0 шт., 0 кв. м.  
 Чердак (площадь) – 858,0 кв. м.



Технический чердак (площадь) – 0 кв. м.  
 Лестница, лестничные площадки (площадь) – 150,5 кв. м.  
 Коридоры (площадь) – 0 кв. м.

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, \_\_\_\_\_

3. **Приложение 3** - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

Приложение № 5 к договору  
 №10-10г «...» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МКВАРТИРНЫЙ ДОМ И ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

1. Технический паспорт дома \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

4. **Приложение 4** - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений

Приложение № 4 к договору  
 №10-10г «...» \_\_\_\_\_ 2017 г.

«Утверждаю»

Заместитель главы администрации городского округа Косово, начальник управления строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Косово  
 В.Я. Корень  
 155510 г. Косово, ул. Советская, д. 23  
 Тел./факс 55-84-49, stroykbb@kosma37.ru

«...» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Лот № 8 – г. Косово, ул. Ивлевская, д. 42, являющегося объектом конкурса**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рубль в месяц) с НДС
1 Услуги по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов, общих внутридомовых инженерных коммуникаций (кроме внутридомовых газовых сетей), элементов благоустройства, обустро, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов	Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости	52085,24	9,19

<p>1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</p> <p>проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;</p> <p>проверка технического состояния надвальных частей конструкций с выявлением:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</li> <li>коррозии арматуры, растрескивания, трещины, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</li> </ul> <p>при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;</p> <p>проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;</p>	<p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p>	
<p>2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</p> <p>проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;</p> <p>проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер по их изоляции, подтопление, заклиматизация, затравление и загрозмождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вытравливание в соответствии с проектными требованиями;</p> <p>контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполья;</p> <p>запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей;</p>	<p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p>	
<p>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</p> <p>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;</p> <p>выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних перегородочных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;</p> <p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение;</p>	<p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p>	
<p>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок и покрытий многоквартирных домов:</p> <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления просадок, трещин и колебаний;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в теле перегородки и в местах примыканий к стенам, оголения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, оголения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или замерзаний на панелях и на стенах в местах опирания, оголения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перегородками и покрытиями из сборного железобетонного изделия;</p> <p>проверка состояния уличителя, гидроизоляции и звукоизоляции, а также отделочных слоев в конструкциях перегородки (покрытия);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p>	<p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p>	
<p>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p> <p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, крепежных элементов, несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на парапетах, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p>	<p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p>	

<p>проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водосточных устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических крепежей кровельно-антискоррозионными защитными красками и составами;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, выявление коррозии крепежных элементов, выбоин и сколов в ступенях, выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оседания и коррозии подступы, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водосточков;</p> <p>контроль состояния и работоспособности подвески информационных знаков, входов в подвалы (домовые знаки и т.д.);</p> <p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и дощевидных элементов, в подъездах и над балконами;</p> <p>ремонт, освидетельствование и восстановление целостности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дверочки, пружины), ограничителей хода дверей (ослабляя);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p> <p>выявление слабости, выпирания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отлитыми панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения разрывных трубопроводов;</p> <p>проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отдельных слоев или нарушении защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p> <p>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания основных и дверных запорных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p>	<p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p> <p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p> <p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p> <p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p> <p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p> <p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p> <p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p>	
---	---	--

<p>проверка целостности оконных и дверных заполнения, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнения в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p>	<p>в мере необходимости</p>		
<p>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:</p> <p>техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недочетных вращений и шума при работе вентиляционной установки;</p> <p>проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неполадок в вентиляционных каналах и шахтах; устранение засоров в каналах, укрепление неустойчивостей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, монтаж над шахтами и дефлекторов, замена дефектных вытяжных решеток и их крепления;</p> <p>сезонное открытие и закрытие vaporфилера со стороны подвала воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>в мере необходимости</p>	<p>Плановые работы 2 раза в год и дополнительно по мере необходимости</p>	
<p>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:</p> <p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;</p> <p>гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;</p> <p>работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;</p> <p>проверка работоспособности и обслуживание устройства водоотголова для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>в соответствии с требованиями ПТЭТЭ</p>	<p>в соответствии с требованиями ПТЭТЭ</p>	
<p>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</p> <p>проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</p>	<p>в соответствии с требованиями ПУЭП и ПУЭ</p>	<p>регулярно</p>	
<p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, элементов видеонаблюдения и видеодомофона, электросетей, оптика клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;</p> <p>контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки.</p> <p>15. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:</p> <p>незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;</p>	<p>ежедневно</p>	<p>регулярно</p>	
<p>организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (сработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализирующую организацию, включая лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.</p>			

<p>2. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p> <p>1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p> <p>сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, пандусов;</p> <p>влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоковых устройств, лотковых ящиков, дверных коробок, петель дверей, доводчиков, дверных ручек;</p> <p>очистка систем защиты от града;</p> <p>проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.</p>	<p>6 дней в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p>	9068,16	1,60
<p>3. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с земельными сооружениями и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория).</p> <p>1. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:</p> <p>очистка крышек люков колодезев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;</p> <p>сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии толщины свыше 5 см;</p> <p>очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или поднятие такой территории, свободной от снежного покрова);</p> <p>очистка придомовой территории от паводка и льда;</p> <p>очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;</p> <p>уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;</p> <p>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.</p> <p>2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</p> <p>подметание и уборка придомовой территории;</p> <p>очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;</p> <p>уборка и выкапывание газонов;</p> <p>пропитка ливневой канализации;</p> <p>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.</p> <p>3. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособности систем лифтов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного подосаждения, средств противосаженной защиты, противопожарной защиты.</p> <p>4. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнении заявок населения.</p>	<p>По мере необходимости</p> <p>6 раз в неделю</p> <p>6 раз в неделю</p> <p>6 раз в неделю</p> <p>6 раз в неделю</p> <p>6 раз в неделю</p> <p>6 раз в неделю</p> <p>6 раз в неделю</p> <p>6 раз в неделю</p> <p>2 раза в сезон</p> <p>2 раза в год и по мере необходимости</p> <p>6 раз в неделю</p> <p>2 раза в год</p>	9068,16	1,60
<p>4. Содержание внутридомового газового оборудования, относящегося к общему имуществу дома</p> <p>1. Визуальная проверка целостности и соответствия нормативным требованиям (осмотр) внутридомового газового оборудования</p> <p>2. Визуальная проверка наличия свободного доступа (осмотр) к внутридомовому газовому оборудованию</p> <p>3. Визуальная проверка состояния окраски и креплений газопровода (осмотр)</p> <p>4. Визуальная проверка наличия и целостности футляров в местах прокладки через наружные и внутренние конструкции многоквартирных домов (осмотр)</p> <p>5. Проверка работоспособности соединений и отключающих устройств (пробный метод, обматывание)</p> <p>6. Проверка работоспособности и смазка отключающих устройств</p> <p>7. Разборка и смазка кранов</p> <p>8. Проверка работоспособности устройств, позволяющих</p>	Согласно договору	7481,23	1,32

автоматически отключить подачу газа при отклонении контролируемых параметров за допустимые пределы, ее наладка и регулировка 9. Проверка наличия газа в дымоходах и вентиляционных каналах, состоянии соединительных труб с дымоходным каналом 10. Инструктаж потребителей газа по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд			
5. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: 1. проверка исправности, работоспособности, регулировка и голическое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, контактных (объемных) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разомкнутых трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); 2. постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температура, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; 3. контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); 4. восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и контрольных приборов, водосчетчиков приборов (смазочной, кранов и т.п.), возникших к общему имуществу в многоквартирном доме; 5. контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; 6. контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дрировой канализации; 7. промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; 8. промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	Не реже 1 раза в неделю  ежедневно  не реже одного раза в неделю в отопительный сезон мере необходимости  мере необходимости  мере необходимости  1 раз в год	6801,12	1,20
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопления, горячего водоснабжения) в многоквартирных домах: 1. испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; 2. проведение пробных пускостоповных работ (пробные топки); 3. удаление воздуха из системы отопления; 4. промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год  1 раз в год мере необходимости 1 раз в год	6801,12	1,20
<b>ИТОГО:</b>		<b>91305</b>	<b>16,11</b>

5. Приложение 5 - Информация об Управляющей организации

Приложение № 5 к договору  
№10-1от «...» ..... 2017 г.**ИНФОРМАЦИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Наименование информации	Информация
Наименование Управляющей организации	Муниципальное унитарное предприятие «Городская управляющая организация» (МУП «ГУО»)
Место нахождения Управляющей организации	г. Косово, ул. Рабочая д.13

Сведения о государственной регистрации	Муниципальное унитарное предприятие г.о. Кохма "Городская управляющая организация" Адрес: 153510, Ивановская обл., г. Кохма, ул. Рабочая, д.13 Телефон № 55-05-11 ИНН 3711045237 КПП 371101001 ОГРН 1173702005036 ОКПО 09123514 р/сч. № 40702810317000008357 Ивановское отделение №8039 ПАО Сбербанк г. Иваново БИК 042406088 к/с 301018000000000608 лишья №03700221 от 25.07.2017
Фамилия, имя, отчество руководителя Управляющей организации	Лавко Сергей Вячеславович
Режим работы Управляющей организации	Понедельник 08.00-17.00      Перерыв 12.00-13.00 Вторник 08.00-17.00 Среда 08.00-17.00 Четверг 08.00-17.00 Пятница 08.00-17.00 Суббота выходной Воскресенье выходной
Телефон диспетчерской аварийной службы Управляющей организации	Диспетчер 55-31-05 Аварийная служба 26-29-33
Параметры качества коммунальных услуг	Качество коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации
Максимально допустимая мощность электрических приборов	Максимально допустимая мощность электрических приборов, которые может использовать Собственник или Потребитель, составляет 2,2 киловатт
Наименование, адрес и номера телефонов организаций, осуществляющих контроль соблюдения законодательства Российской Федерации в области защиты прав потребителей и жилищного законодательства	Территориальное управление Роспотребнадзора по Ивановской области, 153021, г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 6, тел. 30-30-13 (контроль соблюдения Правил предоставления коммунальных услуг гражданам). Государственная жилищная инспекция Ивановской области, 153000, г. Иваново, ул. Центральная, д.16, оф. 30, тел. 41-17-46 (контроль соблюдения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда)

6. Приложение 6 - Предельные сроки устранения аварий и нарушения качества услуг

Приложение № 6 к договору  
№10-10 от «    »    2017 г.

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И НАРУШЕНИЯ КАЧЕСТВА УСЛУГ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
<b>Кровли</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1сут.
Попередажные системы организованного водостока (водосточных труб, воронок, котлов, отмывов и пр., расстройство их конструкций)	5 сут.
<b>Стены</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с каждой наружной стеной, угрожающая по выпадению	1сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
<b>Окна и дверные заполнения</b>	
Ромашные стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных панелей	
- в зимнее время	1сут.
- в летнее время	3 сут.

Дверные запоры (входные двери в подъездах)	1 сут.
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушения связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	немедленно принятие мер безопасности
<b>Полы</b>	
Протечки в перекрытиях, вызывающие нарушение водонепроницаемости гидроизоляционных слоев в ситуациях	3 сут.
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачек при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их соединений (с фитингами, арматурой и приборами водосвода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоборудования)	немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
<b>Электрооборудование</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности в водоразпределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стоек и питающих линий	3 ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах вводно-распределительной электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
<b>Лифт</b>	
Неисправности лифта	не более 1 сут.

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или вызова диспетчера.

7. Приложение 7 - форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора за предыдущий год

Приложение № 7 к договору  
№ 10-101 от \_\_\_\_\_ 2017 г.

#### ФОРМА ЕЖЕГОДНОГО ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА ЗА ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД

##### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_
  2. Кадровый номер многоквартирного дома /при наличии/ \_\_\_\_\_
  3. Год постройки \_\_\_\_\_
  4. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_
  5. Степень фактического износа \_\_\_\_\_
  6. Год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_
  7. Год последнего частичного капитального ремонта /с указанием участков/ \_\_\_\_\_
  8. Резолюция правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_
  9. Количество этажей \_\_\_\_\_
  10. Наличие подвала \_\_\_\_\_ кв. м/
  11. Наличие подпольного этажа \_\_\_\_\_ /да, нет/
  12. Количество квартир \_\_\_\_\_ /штук/
- а) в собственности \_\_\_\_\_ /штук/



- б) по социальную нафту ..... /штук/
13. Количество жилых помещений, не входящих в состав общего имущества, ..... /штук/
- а) в собственности ..... /штук/
- б) в аренде ..... /штук/
14. Площадь:
- а) жилых помещений в собственности ..... кв. м/
- б) жилых помещений по социальной нафту ..... кв. м/
- в) жилых помещений в собственности /магазины, офисы и т.д./ ..... кв. м/
- г) жилых помещений в аренде /муниципальные/ ..... кв. м/
- д) помещений общего пользования /подъезды, технический этаж, чердак, лестница, коридоры/ ..... кв. м/
15. Площадь лестниц, включая коридоры, ..... кв. м/
16. Уборочная площадь лестниц, лифтов /лестничные марши, лестничные площадки, коридоры и т.д./ ..... кв. м/
17. Уборочная площадь других помещений общего пользования /техническое этажи, чердаки, технические подвалы/ ..... кв. м/
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, ..... кв. м/
19. Кадастровый номер земельного участка /при его наличии/ .....

**2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА/включая пристройки/**

N п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов /материал, конструкция или система, отделка/ и прочее	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома	% износа
1	2	3	4	5
1	Фундамент, цоколь			
2	Стены (наружные внутренне)	Наружные стены: Внутренние стены:		
3	Крыши, лестницы			
4	Балконы			
5	Перекрытия			
6	Крыша, кровля			
7	Полы			
8	Проемы:			
8.1	Окна			
8.2	Двери			
9	Отделка:			
9.1	Внутренняя			
9.2	Наружная			
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг			
10.1	Электроснабжение			
10.2	Холодное водоснабжение			
10.3	Горячее водоснабжение			
10.4	Водоснабжение			
10.5	Газоснабжение			
10.6	Отопление			
11	Иное:			
11.1	Мультирум			
11.2	Лифт			
11.3	Вентиляция			
11.4	Приборы учета расходов энергоресурсов			

**3. ОТЧЕТ ПО ЗАТРАТАМ ЗА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЕГО  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЗА ОТЧЕТНЫЙ ГОД**

ТАБЛИЦА N 1

N п/п	Наименование статьи	Управление, содержание и ремонт в руб. с НДС	Капитальный ремонт в руб. с НДС	Коммунальные услуги /отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение /
1	Долг на начало года			
2	Начислено			
2.1	Нежилая помещения:			
А)	в собственности			
Б)	в аренде			
2.2	Жилые помещения:			
А)	в собственности			
Б)	по социальному найму			
3	Оплатено			
3.1	Нежилая помещения:			
А)	в собственности			
Б)	в аренде			
3.2	Жилые помещения:			
А)	в собственности			
Б)	по социальному найму			
4	Законопозитность на конец года			
5	Выполнено работ/оказано услуг			
6	Остаток на конец года* - перевыполнено, ** - невыполнено			

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2; п.4 = п.1 + (п.2 - п.3) - данные на 01.01.20\_\_ года.

п.5 - данные Управляющей компании, согласованные с ресурсоснабжающими организациями, за \_\_\_\_\_ месяцев отчетного года.

**АКТ  
СВЕРКИ ПЛАНОВЫХ И ФАКТИЧЕСКИХ ЗАТРАТ ЗА УПРАВЛЕНИЕМНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,  
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЕГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЗА ОТЧЕТНЫЙ ГОД**

ТАБЛИЦА N 2

N п/п	Виды работ и услуг	Затраты за отчетный период в руб.		Различия в руб.	
		план	факт	"+" - перевыполнено	"-" - невыполнено
1	2	3	4	5	
1	Управление многоквартирным домом				
2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома				
3	Содержание общего имущества многоквартирного дома				
4	Содержание придомовой территории				
5	Уборка лестничных клеток				
6	Содержание лифтового хозяйства				
7	Вызов и закрывание ТСО				
8	Содержание ИДГО				
9	Итого				

Примечание. Перечень работ и услуг может быть расширен или сокращен, соответственно возрастут или сократятся затраты в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Все статьи затрат должны быть подтверждены актами с указанием фактической стоимости выполненных работ и подписаны ответственными лицами со стороны Управляющей организации и представителем инициативной группы собственников помещений в многоквартирном доме.

Отчет в полном объеме выдается в сроки, установленные условиями Договора, представителю инициативной группы собственников помещений в многоквартирном доме для рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников помещений в данном доме в течение месяца со дня получения.

В случае записания факта переплаты со стороны собственников Дома по акту сверки в целом Управляющая организация обязана произвести соответствующий перерасчет стоимости услуг за ближайший расчетный месяц.

Директор Управляющей организации  
/наименование Управляющей организации, ФИО, подпись/

Дата \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_

Представитель инициативной группы собственников помещений в многоквартирном доме N \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_

/ФИО, подпись/ \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_

В. Приложение 8 - Формы актов, необходимые при исполнении Договора.

Приложение № 8 к договору  
№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**ФОРМЫ АКТОВ, НЕОБХОДИМЫЕ ПРИ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА**

"УТВЕРЖДАЮ"  
Директор Управляющей  
организации

**АКТ  
ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ года г.о. Кокша

- 1. \_\_\_\_\_
- 2. \_\_\_\_\_
- 3. \_\_\_\_\_

в присутствии собственника /квартиросъемщика/ кв. N \_\_\_\_\_ в доме

N \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_ составила настоящий акт о том, что по вышеуказанному адресу

согласно заявлению \_\_\_\_\_ ФИО

выполнены работы по \_\_\_\_\_

Стоимость работ согласно сметному расчету составила \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

Заявитель к качеству работ претензий не имеет /подпись заявителя/ \_\_\_\_\_

Комиссия: \_\_\_\_\_



"УТВЕРЖДАЮ"  
Директор Управляющей организации

**АКТ  
О НАРУШЕНИИ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

"\_\_" \_\_\_\_ 20\_\_ года г. о. Кохма

Комиссия в составе: собственника /наименование/ \_\_\_\_\_

представителя Управляющей организации \_\_\_\_\_

Свидетеля \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_

домашний адрес: \_\_\_\_\_

составили настоящий акт о нарушении условий Договора управления Двомм.

Дата, время и характер нарушения: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**АКТ  
СДАЧИ-ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

"\_\_" \_\_\_\_ 20\_\_ года г. о. Кохма

Настоящий акт составлен на предмет сдачи-приемки выполненных работ, произведенных в соответствии с договором от "\_\_" \_\_\_\_ 20\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся \_\_\_\_\_

п/именуемые в \_\_\_\_\_ договоре "Собственник", и \_\_\_\_\_

представитель \_\_\_\_\_ Управляющей

организации \_\_\_\_\_, именуемый в договоре \_\_\_\_\_

"Управляющая организация", настоящим актом подтверждаем, что работы, указанные в договоре от "\_\_" \_\_\_\_

20\_\_ г., выполнены в \_\_\_\_\_

сроч и с надлежащим качеством.

СДАЛ: \_\_\_\_\_ ПРИНЯЛ: \_\_\_\_\_

Управляющая организация

Муниципальное унитарное предприятие г.о. Кохма "Городская управляющая организация"  
Адрес: 153510, Ивановская обл., г. Кохма, ул. Рабская, д 13  
Телефон: № 26-29-33  
ИНН 3711045237  
КПП 371101001  
ОГРН 1173702005036  
ОКТО 09123514  
рек. № 4070281031700008357  
Ивановское отделение №8639 ПАО Сбербанк  
г. Иваново  
БИК 042406608  
к/с 30101800990000000000  
Директор М. \_\_\_\_\_ С.В. Ляшко

