

ООО «СЭС»
ДОГОВОР

**НА УПРАВЛЕНИЕ ДОЛЕЙ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Г. Таганрог 2018 г

ДОГОВОР № _____

на управление долей общего имущества в многоквартирном доме

г. Таганрог

« _____ »

20 ____ г.

_____, являющий(ая)ся

(Ф.И.О.)

собственником жилого помещения в многоквартирном доме по адресу:

Ростовская обл., г. Таганрог, ул. (пер.)

дом № _____

кв № _____

на основании _____

(документ, подтверждающий право собственности)

действующий от своего имени, в соответствии с Протоколом общего собрания собственников помещений МКД от « _____ » 20 ____ г, именуемый(ая) в дальнейшем "Собственником", с одной стороны и ООО «СЭС», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Липко Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и именуемые также в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор на управление долей общего имущества в указанном многоквартирном доме (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДОГОВОРА

- 1.1. Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений МКД о выборе Управляющей организации протокол от « _____ » 20 ____ г.
- 1.2. Условия Договора определены решением общего собрания собственников помещений МКД и являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений, и могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон при наличии соответствующего решения правомочного общего собрания собственников помещений МКД.
- 1.3. Стороны договорились применять к своим отношениям в рамках Договора только явно (прямо или ссылочно) указанные в тексте Договора нормы и правила, при этом безусловно руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ,

[1] «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08. 2006 г.

[2] « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения утвержденными » Постановлением Правительства РФ от 03.04 2013 г. № 290.

[3] « Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов », утвержденными. Постановлением Правительства РФ № 354.от 06.05.2011 г.

2. ЦЕЛИ ДОГОВОРА.

- 2.1 Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в соответствии со степенью благоустройства МКД.
- 2.2 Надлежащее содержание общего имущества МКД.
- 2.3 Предоставление жилищных и коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений МКД в соответствии с решением общего собрания Собственников.
- 2.4 Надлежащее управление МКД, включающее в себя деятельность по планированию работ и ресурсов, заключению договоров и выполнению работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ СИСТЕМ
УДАЛЕНИЯ ДЫМА И ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания систем вентиляции: - техническое обслуживание и обследование оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем; - испытание на прочность, плотность и обособленность каналов.	Согласно графика
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания дымоходов: - определение состояния работоспособности конструкции дымохода; - испытание на прочность, плотность, и обособленность каналов.	Согласно графика

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН ДОГОВОРА

ООО «СЭС»

Юридический адрес : 347900,
Ростовская область, г. Таганрог,
Пер А.Глушко, д. 19 комната 208
Факт. адрес: 347900,
Тел./факс: 89518340826, 89185194710.
ИНН/КПП 6154139155/615401001
р/сч 40702810500500002238 в ПАО КБ «Центр-инвест»
344000, г. Ростов-на-Дону, пр Соколова, 62 кор/сч
30101810100000000762 БИК 046015762
В отделении Ростова-на-Дону ИНН 6163011391 филиал
№5 ПАО КБ «ЦЕНТР-ИНВЕСТ» 347900, г. Таганрог, ул.
Греческая, 95

Подпись _____

«Собственнику»

Фамилия _____

Имя _____

Отчество _____

Адрес: г. _____

Улица _____

Дом № _____, корп. _____, кв. _____

Телефон: _____

Подпись _____

Приложение № 6.
К договору управления многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ОДПУ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

1.	Снятие показаний и анализ данных ОДПУ, в том числе через сеть интернет.	Ежедневно
2.	Подготовка отчета о теплоснабжении за месяц и предоставление в ресурсоснабжающую организацию	1 раз в месяц
3.	Анализ нештатных ситуаций, возникших при эксплуатации	По мере необходимости
4.	Систематический контроль за работой приборов и диагностика их технического состояния	Ежедневно
5.	Техническое обслуживание приборов, осмотр, ревизия	Еженедельно
6.	Демонтаж, юстировка, поверка средств измерения	По мере необходимости

Приложение № 7.
К договору управления многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ
ГАЗОВЫХ СЕТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:**

1.	Обслуживающей организацией: Плановые осмотры сетей в местах общего пользования	2 раза в год (весной и осенью)
2.	Специализированной организацией Диагностика, техническое обслуживание	Согласно плану

Приложение № 8.
К договору управления многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ
ЛИФТОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:**

1.	Обслуживающей организацией: -Соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности -Обеспечение производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности и за проведение регламентных работ по обслуживанию -Выполнение предписаний органов Госгортехнадзора России и его должностных лиц, выдаваемых ими в соответствии со своими полномочиями	Постоянно
2.	Специализированной организацией	
	-Технический надзор за лифтами	Ежемесячно
	-Текущие ремонты	Согласно плану
	-Диспетчеризация	Круглосуточно
	-Аварийно-техническое обслуживание	Круглосуточно

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Управляющая организация по поручению (заданию) собственников помещений в соответствии с условиями Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД за их счет и в объеме денежных средств, установленных правомочным общим собранием, а также предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с составками и тарифами, установленными РСТ по РО и Администрацией г. Таганрога, решением общего собрания собственников.
- 3.2. Состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление, содержание, текущий ремонт, определяется общим собранием собственников помещений в МКД и устанавливается Приложением №1 к Договору.
- 3.3. По факту приема-передачи общего имущества МКД составляется Акт технического состояния.
- 3.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, которые без дополнительной (по отношению к указанной в разделе 5 Договора) оплаты Управляющая организация выполняет и оказывает в рамках Договора, определены в Приложениях № 2,3,4,5,6,7,8,9 к Договору.
- 3.5. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном Договором в Разделе 5.
- 3.6. Управляющая организация вправе по поручению и от имени собственников в их интересах и за их счет заключать договора с третьими лицами, в т.ч. с ресурсоснабжающими организациями.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА

- 4.1 В соответствии с п. 1.3 Договора, объем прав и обязанностей Сторон по Договору прямо или ссылочно устанавливается только в тексте настоящего Договора по взаимному согласию Сторон.
- 4.2 Управляющая организация обязуется:
- 4.2.1 Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с целями, указанными в разделе 2 и другими условиями Договора.
- 4.2.2 Самостоятельно или с привлечением третьих лиц (имеющих необходимые оборудование, навыки, сертификаты, лицензии и / или иные разрешительные документы) организовывать проведение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в сроки, установленные условиями Договора в соответствии с Приложениями № 2,3,4,5,6,7,8,9.
- 4.2.3 Без дополнительной оплаты, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД в объеме и с периодичностью, указанной в Приложениях № 2,3,4,5,6,7,8,9 к Договору.
- 4.2.4 Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, не вошедшие в перечень Приложений № 2,3,4,5,6,7,8,9 к Договору, по договорным ценам в соответствии с отдельным Договором по желанию собственника.
- 4.2.5 Обеспечивать предоставление собственникам и пользователям помещений коммунальных услуг в соответствии с перечнем, установленным общим собранием в соответствии с действующими нормативами качества и в необходимом объеме.
- 4.2.6 Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на снабжение МКД коммунальными ресурсами, предусмотренными настоящим Договором.
- 4.2.7 Предварительно согласовывать с собственниками и наемателями работы по текущему ремонту, проводимые в отношении общего имущества МКД. Указанное согласование реализуется путем визирования предоставленного Управляющей организацией соответствующего плана работ представителями совета МКД, решением правомочного общего собрания собственников помещений с согласия простого большинства собственников помещений МКД.
- 4.2.8 Приступить к выполнению своих обязательств по Договору не позднее 30 дней с момента его подписания.

- 4.2.9 В порядке, установленном ЖК РФ, принимать плату от собственников помещений МКД за оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также за предоставленные по Договору коммунальные услуги, определенные общим собранием, с учетом законодательно установленных тарифов и ставок оплат за эти услуги и работы.
- 4.2.10 Распространять положения п.4.2.9. на всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД при наличии соответствующего распоряжения Собственника указанных помещений, отраженного в любом документе, в том числе в договоре между Собственником и нанимателем (арендатором) принадлежащих Собственнику помещений.
- 4.2.11 Информировать уведомлением в письменной форме Собственника об изменении размера установленных платежей по Договору не менее чем за 30 дней.
- 4.2.12 Обеспечить доставку платежных документов Собственнику не позднее 1-го числа календарного месяца, следующего за расчетным месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли Собственника и коммунальных услуг с последующей корректировкой суммы платежа при необходимости, в т.ч. в сети (электронно)
- 4.2.13 По требованию Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений МКД производить сверку оплаты за содержание и ремонт общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги с выдачей документов, подтверждающих правильность начисления платы.
- 4.2.14 В случае предоставления Управляющей организации бюджетных средств города на содержание и текущий ремонт общего имущества для обеспечения соответствия МКД требованиям по безопасности и комфорту проживания граждан, Управляющая организация обязана обеспечить выполнение работ, на которые выделяются средства, а также предоставить главному распорядителю бюджетных средств всю необходимую отчетность по их использованию.
- 4.2.15 Выполнять заявки Собственника и иных лиц, являющихся законными пользователями помещений, в сроки и по расценкам, установленным Договором.
- 4.2.16 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и обеспечить собственников и пользователей помещений МКД информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах дома.
- 4.2.17 Согласно действующим Правилам аварийного обслуживания своевременно устранять причины и последствия аварийных ситуаций в МКД, засоров стояков канализации, остановки лифтов, отключения электричества и других аналогичных ситуаций.
- 4.2.18 Систематически осуществлять контроль за техническим состоянием МКД путем проведения плановых и внеплановых осмотров, с отражением в специальных документах по учету технического состояния здания (журналах, паспортах, актах). Предоставлять Собственнику по его требованию возможность принятия участия в проведении технических осмотров, если это участие не влечет нарушений правил техники безопасности.
- 4.2.19 Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, расчеты и Акты выполненных работ, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его или уполномоченных им лиц со всеми указанными в данном пункте Договора документами и данными. Актуализировать техническую документацию и базу данных по МКД.
- 4.2.20 Предоставлять совету МКД отчет о выполнении Договора управления за истекший год в течение первого квартала следующего года. Это условие должно быть выполнено и в том случае, если отчетный год являлся последним годом, в течение которого действовал Договор между Сторонами.
- 4.2.21 Передать по акту приема-передачи имеющуюся техническую документацию (базу данных) на дом и иные, в частности указанные в п. 4.2.20, документы, связанные с управлением МКД, в течение 30 (тридцать) дней после прекращения действия Договора (по окончании срока его действия или в силу расторжения) вновь выбранной собственниками помещений МКД управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего

Электроснабжение и электрические устройства	
1.	Замеса неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир) более 1 м.
2.	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий в местах общего пользования (выключатели, тепловые розетки)
3.	Замена светильников в местах общего пользования
4.	Замеса предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов
5.	Замена и установка реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений
Вентиляция	
	Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер

Приложение № 5.

К договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

Уборка мест общего пользования		
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей (1й, 2й этажи)	2 раза в неделю
2	Влажная уборка лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
3	Мытье окон и обметание потолков пыли	1 раз в год
4	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках	1 раз в год
5	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков.	2 раза в год
6	Уборка лифтовых кабин	2 раза в неделю

Уборка придомовой территории

1.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
3.	В зимний период уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки	1 раз в сутки
4.	В зимний период уборка снега с тротуаров	По необходимости
5.	В зимний период посыпка территории противогололедными составами и материалами	По мере необходимости
6.	Подметание и уборка придомовой территории в теплый период года	2 раза в неделю
7.	Сезонное выкашивание газонов	При высоте травостоя более 15 см.

	пришедших в негодность после зимнего периода - ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей - замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления - восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов - ремонт гидроизоляционного и восстановления утепляющего слоя чердачного покрытия - ремонт слуховых окон и выходов на крыши
	д) Оконные и дверные заполнения
	- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений - смена оконных и дверных приборов
	е) Лестницы, балконы, крыльца (зонты- козырьки) над входами в подъездах, подвалы, над балконами верхних этажей
	- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок - замена отдельных ступеней, проступей - частичная замена и укрепление элементов деревянных лестниц - заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец, зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей - Устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал
	ж) Полы:
	- замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общедомовому имуществу
	з) Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков бортовых
	и) Внутренняя отделка
	- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами - облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками в местах общего пользования
Центральное отопление	
1.	Смена и ревизия отдельных участков водопроводов, водоподогревателей, запорной и регулировочной арматуры
2.	Установка (при необходимости) воздушных кранов и расширительных баков
3.	Восстановление разрушенной тепловой изоляции
4.	Окраска поверхностей труб

ОДПУ

	Ремонт оборудования ОДПУ (при необходимости)
--	--

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

1.	Устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов.
2.	Смена отдельных участков трубопровода (подвальная разводка, стояки) центральной канализации, горячего и холодного водоснабжения

собрания собственников помещений Дома о выборе способа управления Домом, или, если таковой собственник не указал, любому собственнику помещения в Доме.

4.2.22 По требованию Собственника и иных лиц, действующих по его распоряжению, бесплатно выдавать в течение 3-х рабочих дней с момента обращения справки соответствующих форм и иные предусмотренные действующим законодательством документы, а также выдавать копии финансового-лицевого счета в день обращения.

4.2.23 При работе с обращениями Собственника к Управляющей организации, поступившими в виде заявлений, жалоб, заявок и предложений, в т.ч. электронном виде:

- вести учет указанных обращений и результатов их рассмотрения с присвоением каждому обращению индивидуального номера и сообщением этого номера заявителю;
- проводить систематический анализ рассмотрения и исполнения указанных обращений;
- принимать меры по устранению указанных в обращениях недостатков исполнения обязательств Управляющей организации по Договору;
- давать мотивированный ответ Собственнику по сути его обращения в течение 20 рабочих дней с момента поступления обращения.

4.2.24 Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ в помещениях Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.2.25 В случае предоставления коммунальных услуг, определенных Договором, неадекватного качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами №354 от 06.05.2011г.

4.2.26 Информировать собственников помещений МКД о наличии, вводе в эксплуатацию, выводе из эксплуатации и ремонте приборов общедомового учета коммунальных ресурсов, а также об остановке котельных на профилактический или плановый ремонт ресурсоснабжающими организациями.

4.3. Управляющая организация вправе:

4.3.1 Самостоятельно, соблюдая периоды, сроки и ограничения, установленные Договором или нормативными документами, определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

4.3.2 В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неуплатежей.

4.3.3 В случае сдачи Собственником принадлежащих ему жилых помещений в наем или в аренду, при установлении Собственником нанимателю или арендатору размера платы за жилищные услуги меньшего, чем размер платы, установленный Договором, требовать, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника соответствующего помещения погашения оставшейся части платы в согласованном порядке.

4.3.4 При не поступлении платы по Договору от нанимателей и арендаторов помещений МКД, принадлежащих Собственнику, требовать платы от Собственника в установленные Договором сроки с учетом применения п.4.3.2 Договора.

4.3.5 Организовывать и проводить проверку технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, сантехнического и иного оборудования, находящихся внутри жилых помещений, принадлежащих Собственнику, по согласованию с ним, в случаях наличия у Управляющей организации обоснованных предположений о:

- наличии аварийного или предаварийного состояния инженерных коммунальных систем в помещениях Собственника;
- поступлении в установленном порядке жалоб от соседей Собственника на нарушение установленных правил эксплуатации инженерных систем, норм пожарной безопасности лицами, проживающими в помещениях, принадлежащих Собственнику;
- а также при плановых проверках.

4.3.6 В случае, если Собственник просрочил оплату за оказанные услуги в сумме, превышающей сумму трех месячных размеров платы за коммунальные услуги, управление, содержание и ремонт, Управляющая организация вправе ограничивать или прекращать предоставление коммунальных услуг по Договору.

Произвести отключение потребителей коммунальных услуг от общедомовых инженерных

систем(на основании «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов», утвержденных. Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.) в следующем порядке, путем:

- направления уведомления (заказным письмом с описью вложения) за 30 дней до даты ограничения или отключения;
- направления повторного уведомления (заказным письмом с описью вложения) за 3 дня до даты ограничения или отключения;
- путем производства отключения или ограничения (электроэнергии и водоотведения)
- повторное подключение оплачивается согласно калькуляциям, утвержденным приказом директором Управляющей организации.

Порядок подключения к общедомовым инженерным системам

- внести всю сумму, либо часть задолженности с составлением дополнительного соглашения о рассрочке платежа (по согласованию с директором Управляющей организации)
- внести оплату за подключение к общедомовым системам
- Собственнику предъявить квитанцию о погашении задолженности
- в течение 1 дня Собственнику производится подключение к общедомовым системам.

4.3.7 Обращаться в определенные действующим законодательством и другими нормативными документами контролирующие инстанции с запросами о проведении совместных проверок выполнения Собственником предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований к содержанию жилых помещений.

4.3.8 Самостоятельно принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги с выдачей документов, подтверждающих оплату.

4.4 **Собственник обязуется:**

4.4.1 В рамках Договора своевременно оплачивать не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным, предоставленные услуги и выполненные работы.

4.4.2 Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, к содержанию жилого помещения и общего имущества МКД.

4.4.3 При наличии в помещениях принадлежащих Собственнику, индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов своевременно осуществлять поверку этих приборов и предъявлять к расчету оплаты коммунальных услуг данные только поверенных приборов учета, предъявлять копии паспортов на установленные приборы учета и акты ввода в эксплуатацию.

4.4.4 Своевременно представлять Управляющей организации сведения по принадлежащему Собственнику помещению в МКД:

— о количестве граждан, проживающих в этих помещениях, информировать исполнителя не позднее 5 рабочих дней со дня изменений;

— о наличии у лиц, зарегистрированных по месту пребывания в этих жилых помещениях, льгот и социальных пособий для расчетов платежей;

— о заключении договоров (соглашений) влекущих смену Собственника жилого помещения в МКД, а также, в связи с этим:

- сообщать Ф.И.О. нового Собственника и дату его вступления в права собственности;
- предоставлять копию договора купли-продажи, дарения, сны жилого помещения и другие документы, подтверждающие смену Собственника помещения;
- о заключенных договорах пайма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на наймателя (арендатора) - с указанием Ф.И.О. ответственного наймателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды);
- о смене ответственного наймателя или арендатора;

— о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг, предусмотренных Договором;

— о показаниях индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов, ежемесячно снимать показания в период до 10 числа каждого месяца и передавать показания исполнителям.

- проверка заземления электрокабеля, оборудования; - техническое обслуживание ВРУ (осмотр, протяжка контактов, крепление изоляции); - обслуживание систем внутреннего освещения; - обслуживание систем наружного освещения; - обслуживание распределительных щитов; - осмотр, очистка клемм, протяжка кабелей, замена ламп; - устранение незначительных неисправностей электрооборудования.	По мере необходимости
---	-----------------------

Приложение № 4
К договору управления
многоквартирным домом

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

***Работы по текущему ремонту выполняются согласно заявлений жителей, а также на основании плана.**

№ п.п.	Наименование
1.	а) Фундаменты
	- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов и стен и др. - устройство и ремонт вентиляционных продухов - смена или ремонт отмостки - восстановление приямков, входов в подвалы
	б) Стены и фасады
	- заделка трещин, расшивка швов - герметизация стыков элементов сборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхностях блоков и панелей - заделка отверстий, гнезд, борозд - восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов - восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки
	в) Перекрытия:
	- заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий - заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях
	г) Крыши
	- все виды работ по устранению неисправных стальных, асбестоцементных и других кровель из гибких материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки и зонты над трубами и пр., - замена и ремонт водосточных труб и участков системы водостоков, в том числе

	- разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	обращениям
6	Работы, необходимые для надлежащего содержания кровли:	
	- очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, наледи, препятствующих стоку; - укрепление водосточных труб, воронок	По мере необходимости или 1 раз в год
7	Работы, необходимые для надлежащего содержания фасадов и малых архитектурных форм (детских площадок, лавочек, урн):	
	- контроль за состоянием и порядком домовых знаков, информационных табличек, указателей; - устранение незначительных повреждений; - замена разбитых стекол окон, дверей; - спил, кромирование деревьев; - окраска наружного газового трубопровода.	По мере необходимости
8	Работы, необходимые для надлежащего содержания помещений общего пользования:	
	- уборка чердачных, подвальных помещений; - устранение неисправности дверей, запорных устройств; - закрытие/открытие продухов; - проведение дезинсекции, дератизации подвальных помещений.	1 раз в год по мере необходимости
9	Работы, необходимые для надлежащего содержания систем отопления, водоснабжения, водоотведения:	
	- проверка исправности систем; - регулировка и ревизия запорной арматуры; - замена КИП (манометров, термометров); - восстановление герметичности участков трубопроводов, фасонных соединений; - прочистка фильтров; - восстановление участков теплоизоляции (до 2-х метров); - проверка фановых вытяжек; - ликвидация воздушных пробок.	1 раз в год по мере необходимости
10	Подготовка систем горячего водоснабжения и отопления к сезонной эксплуатации:	
	- испытание на прочность и плотность трубопроводов систем горячего водоснабжения и отопления (гидравлические испытания); - установка/снятие заглушек; - проведение пусконаладочных работ.	1 раз в год при подготовке к зимнему сезону
12	Работы, необходимые для надлежащего содержания электрооборудования:	

- тению или уполномоченному им лицу об изменении объемов потребления ресурсов в жилых и нежилых помещениях.
- при отсутствии уведомления о смене собственника, обязательства по Договору сохраняются за бывшим Собственником, с которым заключен Договор, до дня перехода права собственности зарегистрированного в Росреестре.
- 4.4.5 Обеспечивать доступ в принадлежащие собственнику помещения уполномоченным представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих по договорам с Управляющей организацией предоставление коммунальных услуг:
- для осмотра индивидуальных приборов учета и контроля, в соответствии с п.4.3.5.
 - для выполнения необходимого ремонта общего имущества Дома, в соответствии с п.4.2.2.
 - для временного отключения подачи коммунальных ресурсов в помещение, принадлежащий Собственнику по его просьбе;
 - для отключения подачи коммунальных ресурсов за неуплату в соответствии с п.4.3.6 - в заранее согласованное (не менее чем за три дня) время;
 - для выполнения работ по ликвидации аварий - в момент обращения в любое время суток.
- 4.4.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.
- 4.4.6 Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг и не совершать действия, связанные с отключением МКД от подачи коммунальных ресурсов.
- 4.4.7 При не использовании помещений сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ уполномоченных представителей Управляющей организации в помещения, принадлежащие Собственнику, при его отсутствии в городе более 24 часов подряд.
- 4.4.8 Не нарушать установленный в МКД порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.
- 4.4.9 Не использовать теплоноситель (системную воду) из систем и приборов отопления на бытовые нужды (не по прямому назначению).
- 4.4.10 Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и / или отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.
- 4.4.11 Не допускать производства в помещениях, принадлежащих Собственнику, работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД.
- 4.4.12 Не использовать пассажирские лифты для транспортировки без упаковки строительных материалов и отходов.
- 4.4.13 Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. Производить ремонтные работы только с 9.00 час. до 20.00 час.
- 4.4.14 Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 4.5 **Собственник имеет право:**
- 4.5.1 Направлять Управляющей организации в письменном виде жалобы (претензии), заявления и предложения, касающиеся исполнения Договора. Указанные обращения подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.
- 4.5.2 Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:
- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Дома, если такое участие не противоречит нормам техники безопасности;
 - присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.
- 4.5.3 Требовать от Управляющей организации перерасчета или изменения размера платы за коммунальные услуги, предоставленные с ненадлежащим качеством и / или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам Правила [3].
- 4.5.4 Поручать вносить платежи по Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду, или другим лицам.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 5.1 Собственники и Наниматели жилых помещений в МКД в соответствии со ст. 153-158 ЖК РФ производят управляющей организации в рамках Договора следующие платежи:
- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
 - за содержание общего имущества МКД исходя из стоимости содержания 1м2 общей площади жилых помещений, принадлежащих собственнику;
 - за текущий ремонт общего имущества МКД, исходя из стоимости ремонта 1м2 общей площади жилых помещений, принадлежащих собственнику;
 - за коммунальные услуги в соответствии с перечнем, утвержденным общим собранием собственников помещений, по установленным РСТ по РО и Администрацией г. Таганрога тарифам.
- 5.2. Размер платы Собственников за работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД устанавливаются:
- Общим собранием собственников жилых помещений с учетом предложений управляющей организации и техническим состоянием общего имущества МКД в размере, обеспечивающем содержание общего имущества и выполнение перечня работ, указанных в Приложении № 2,3,4,5,6,7,8,9 к Договору и учитывающем долю Собственника в общем имуществе МКД.
 - Если собственники помещений в МКД на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД, то такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления г. Таганрога и применяется управляющей организацией самостоятельно с предварительным информированием в письменном уведомлении собственников не позднее 15 дней до выставления к оплате счет - извещения за текущий месяц.
- 5.3. Установленный пунктам 5.2. Договора порядок расчета размера оплаты работ и услуг по Договору может быть изменен только после принятия соответствующего решения правомочным общим собранием собственников помещений МКД.
- 5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по ниже указанным правилам:
- 5.4.1. Расчет размера платы за услуги отопления - по формулам Приложения № 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам:
- за коммунальную услугу ГВС по формулам из Приложения № 2 Правил.
- 5.4.2. Расчет размера платы за коммунальные услуги электроснабжения и газоснабжения собственники производят по индивидуальным договорам с ресурсоснабжающими организациями ОАО «Энергосбыт Ростовэнерго», ОАО «Ростоврегионгаз».
- 5.4.3. Расчет размера платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения и водоотведения - в соответствии индивидуальным договорам в МУП Управление «Водоканал».
- 5.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и нормативов потребления коммунальных услуг Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти субъекта РФ (Региональной службы по тарифам Ростовской области) или органом местного самоуправления (Администрация г. Таганрога), при этом внесение изменений в Договор не требуется.
- 5.6. Льготы по оплате работ и услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
- 5.7. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, и счетов - для юридических лиц и предпринимателей). В выставленном счете-извещении указываются:
- сумма задолженности Собственника по Договору за предыдущие периоды;
 - сумма пени, определяемая в соответствии с ЖК РФ;
- В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата с которой начисляется начисление пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа Собственнику.
- 5.8. Срок внесения платежей:
- для физических лиц - до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем;

	зимний период; - участие в приемке домов с составлением акта технического состояния, истребование и восстановление технической документации; - официальная переписка с организациями; - расчет объемов услуг для заключения договоров; - контроль параметров (температуры и давления) в контрольных точках; - работа с заявлениями собственников помещений и подготовка письменных ответов на них; - организация работ по оформлению проектно-сметной документации на ОДПУ (проектирование узлов учета, сдача в эксплуатацию, диспетчеризация процесса контроля)	1 раз в год По мере необходимости Постоянно По мере необходимости
3	Проведение технических осмотров, необходимых для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн, столбов, перекрытий, лестниц, элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов, оконных, дверных заполнения):	
	- проверка состояния; - выявление повреждений; - выявление нарушений; - документальное фиксирование; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год и по обращениям
4	Проведение технических осмотров, необходимых для надлежащего содержания систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, тепловых пунктов, водоотведения:	
	- проверка состояния; - выявление повреждений; - выявление нарушений; - документальное фиксирование; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год и по обращениям
5	Проведение технических осмотров, необходимых для надлежащего содержания электрооборудования и электрических сетей:	
	- проверка состояния; - выявление повреждений; - выявление нарушений; - документальное фиксирование;	2 раза в год и по

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

№ п/п	Наименование	Сроки и периодичность выполнения
1.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
	1) Диспетчерское обслуживание: - прием аварийных заявок от жителей; - регистрация полученных АДС заявок и контроль за их выполнением; - передача информации об авариях или перерывах в работе системы водоснабжения, канализации, тепло- и энергоснабжения в аварийную службу ресурсоснабжающей организации и в специализированные организации. 2) Аварийно-восстановительные работы: - ремонт участков горячего/ холодного водоснабжения, отопления, канализации, связанный с устранением засора или течи; - ремонт и замена аварийно поврежденной запорной арматуры; - ликвидация засора канализации; - осушение подвала; - обработка подвальных помещений в случае затопления; - отключение стояков горячего/ холодного водоснабжения, отопления и слив/ заполнение систем в случае аварийной ситуации; - замена (восстановление) неисправных участков электрической сети (до 1м); - замена плавких вставок в электрощитах; - замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах в случае аварийной ситуации.	Круглосуточно По мере необходимости
2	Инженерно-техническое обслуживание:	
	- составление планов по текущему ремонту и содержанию многоквартирного дома; - составление проектно-сметной документации на работы, входящие в план по текущему ремонту и содержанию; - контроль за выполнением работ по текущему ремонту и содержанию; - проверка актов выполненных работ на соответствие объемов; - подготовка многоквартирного дома к эксплуатации в	Ежемесячно

- для юридических лиц - до 15 числа месяца следующего за расчетным на основании счета на оплату.
- для юридических лиц счет является документом, подтверждающим факт оказания услуги.
- 5.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. Собственники вносят плату за услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет, в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.
- 5.11. Не использование Собственником принадлежащих ему помещений не является основанием невнесения платы:
 - за услуги по управлению содержанием и текущему ремонту общего имущества МКД,
 - за отопление,
 - коммунальные услуги на общедомовые нужды.
- 5.12. При временном отсутствии в помещениях, принадлежащих Собственнику, проживающих граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение по соответствующим видам коммунальных услуг при отсутствии приборов учета осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ, ресурсоснабжающими организациями по индивидуальному заявлению.
- 5.13. Стоимость выполненных строительно-монтажных работ, необходимых для надлежащего содержания МКД определяется «Актом выполненных работ» (форма КС-2), составленным в ТЕРтах, а также калькуляцией, утвержденной директором Управляющей организации.
- 5.14. Акты выполненных работ подписываются уполномоченным лицом (Председателем Совета Дома или его заместителем (членом Совета Дома)) в течение 5 дней с даты предоставления акта. Если по истечении 5 дней акт не подписан, а сопроводительное письмо с мотивированным отказом от подписи не предоставлено, акт считается принятым к оплате.
- 5.15. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором (дополнительных) работ общедомового масштаба собственники помещений МКД на общем собрании определяют необходимый объем таких работ, сроки начала их проведения и стоимость. Стоимость проведения таких работ оплачивается собственниками дополнительно. При этом размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД, с внесением в счет-квитанцию отдельной строкой.
- 5.16. Оплата коммунальных услуг в том числе и на общедомовые нужды производится за фактические потребленные коммунальные ресурсы по общедомовым приборам учета, а в случае их отсутствия по индивидуальным приборам учета, нормативами потребления коммунальных услуг в жилых помещениях неоснащенных ИПУ.
- 5.17. Погашение требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ, уплата или за просрочку обязательств осуществляющихся в соответствии с частью 14. ст.155 ЖК РФ.
- 5.18. В случае принятия собственниками решения и поручении Управляющей организации сбора дополнительных средств на услуги не являющимися жилищно – коммунальными из начисляемых денежных средств удерживаются расходы на обработку, печать, рассылку квитанций и оплату услуг банковским агентам
- 5.19. В случае установки и ввода в эксплуатацию общедомового прибора учета потребляемых ресурсов, собственники устанавливают размер платы за содержание и техническое обслуживание вышеуказанных приборов

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

- 6.1 Договор может быть расторгнут:
 - 6.1.1 В одностороннем порядке по инициативе Собственника
 - в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) - путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением с приложением копий соответствующих документов;
 - в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, - путем предоставления Управля-

копей организации копий протокола решения общего собрания собственников помещений МКД и решений каждого собственника не позже чем за 30 дней до срока прекращения действия Договора, определенного собранием собственников в соответствии с ч.8.2. ст.162 ЖК РФ.

- 6.1.2 В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с извещением Собственника не менее, чем за 30 дней до даты прекращения Договора, в случае если:
- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает в соответствии со ст. 451 ГК РФ;
 - собственники помещений МКД на своём общем собрании изменили условия Договора управления МКД так, что это оказались неприемлемым и невыполнимым для Управляющей организации;
 - собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты, о чем должны быть уведомлены не позднее 30 дней до прекращения настоящего договора, в соответствии со ст. 451 ГК РФ.
- 6.1.3 По соглашению Сторон Договора ст.421, ст.450 ГК РФ и иных предусмотренных законом случаях.
- 6.1.4 В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.
- 6.1.5 В судебном порядке ч.4, ст. 451, ГК РФ.
- 6.1.6 В связи с окончанием срока действия договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать на основании решения общего собрания собственников не позднее чем за 30 дней до окончания срока договора.
- 6.2 В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.
- 6.3 Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 6.4 Расторжение Договора не является основанием прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат, выполненных (услуг и работ) во время действия Договора.
- 6.5 Существенные условия договора управления МКД могут быть изменены только по согласованию сторон.
- 6.6 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1 Управляющая организация несет в соответствии с действующим законодательством ответственность за соответствие предоставляемых услуг.
- 7.2 Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 7.3 При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет в установленном законодательством РФ порядке ответственность за все последствия, возникшие в результате указанных нарушений.
- 7.4 Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 7.5 В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлжет уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с Разделом 5 Договора.
- 7.6 В соответствии с нормами статьи 421 ГК РФ Стороны Договора устанавливают, что при выявлении Управляющей организацией факта проживания в помещениях, принадлежащих

16	- ведение лицевых счетов, выдача копий финансово-лицевых счетов; - расчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам/ нанимателям жилых помещений, собственникам/ арендаторам нежилых помещений; - контроль за правильностью начислений, расчетов, платежных документов в соответствии с требованием договора; - печать и доставка счет-квитанций на оплату за жилищно-коммунальные услуги собственникам/нанимателям жилых помещений; - печать и доставка счетов на оплату собственникам/ арендаторам нежилых помещений.	Постоянно
17	Ведение бухгалтерского, налогового учета и отчетности; банковское обслуживание; сверка расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг с поставщиками и подрядными организациями.	Постоянно
18	Организация повышения квалификации специалистов	Постоянно
19	Расходы, связанные с управлением: - аренда помещений; - обслуживание программного обеспечения; - обслуживание оргтехники; - услуги почты; - транспортные расходы; - оплата госпошлины; - оплата комиссии банков; - оплата телефонной связи и интернета; - оплата канцтоваров, бланков, конвертов и т.д.	Постоянно
20	Ведение переписки с организациями	Постоянно

7	Сбор, обновление, хранение информации о собственниках, нанимателях помещений в МКД с учетом требований законодательства РФ	Постоянно
8	Ведение исполнительной документации.	Постоянно
9	Подготовка планов, перечней работ и услуг.	Постоянно
10	Обоснование финансовых потребностей для оказания услуг и выполнения работ	Постоянно
11	Взаимодействие с советом МКД: -ознакомление советов МКД с документацией по вопросам управления, содержания и ремонта; -обеспечение участия совета МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе их приемке.	Постоянно
12	Организация и проведение общих собраний собственников: - уведомление собственников о проведении общих собраний; - подготовка документации; - подготовка помещений (мест) для проведения общего собрания собственников; - документальное оформление решений, принятых на общем собрании; - доведение до сведения собственников решений, принятых на собрании.	По мере необходимости
13	Работы по борьбе с неплательщиками: - заключение соглашения на рассрочку платежа; - приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг в соответствии с законодательством РФ; - ведение претензионной и исковой работы, взыскание задолженности; - взаимодействие с Федеральной Службой Судебных Приставов.	Постоянно
14	Информационно-правовая работа с собственниками и нанимателями жилых/ нежилых помещений в соответствии с законодательными актами РФ	Постоянно
15	Рассылка документов почтой РФ и электронной почтой	Постоянно
	Работа с абонентами: - прием и регистрация заявлений граждан;	

Собственнику, незарегистрированных в установленном порядке лиц, за которых плата за коммунальные услуги по Договору не вносилась, Собственник обязан оплатить Управляющей организации за каждого из указанных выше незарегистрированных лиц сумму потребленных коммунальных ресурсов по нормативам потребления в случае отсутствия приборов учета индивидуального потребления.

7.7 Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1 Любая Сторона, освобождается от ответственности за не исполнение обязательств вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора.

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

8.3 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1 Договор заключен на 1 год и вступает в действие с «_____» _____ 20__ г.

9.2 Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.3 Договор может быть расторгнут в порядке установленном в 6 разделе, а также по иным основаниям, установленным гражданским и жилищным законодательством, изменения к договору оформляется дополнительным соглашением.

9.4 При отсутствии решения общего собрания собственников МКД о прекращении договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.5 Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.6 Договор составлен на _____ страницах и содержит приложения на _____ страницах.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН ДОГОВОРА

«Управляющая организация»

«Собственник»

ОГРН: 1156154002542

р/с 40702810500500002238

кор/с 30101810100000000762

в ПАО КБ «ЦЕНТР-ИНВЕСТ» Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

БИК : 046015762

Юридический адрес: 347900, Россия, Ростовская область,

г.Таганрог, пер. А.Глушко, дом. 19, комната 208.

Контактный телефон: 89185194710, 89518340826

Генеральный директор: Липко А.А

Подпись _____

Фамилия _____

Имя _____

Отчество _____

Адрес: г. _____

Улица: _____

Дом № _____, корп. _____ кв № _____

Конт тел: _____

Подпись: _____/_____

Приложение № 1

к Договору управления МКД

№ _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

Состав Общего имущества МКД

по адресу: _____

Определен общим собранием собственников помещений (Протокол № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.),

в соответствии со следующим перечнем:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- лифты и лифтовые шахты;
- коридоры;
- колясочные;
- чердаки и технические чердаки;
- технические этажи;
- технические подвалы;
- бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование;
- электрощитовые с инженерным оборудованием;
- крыши;
- несущие стены;
- фундаменты;
- плиты перекрытий;
- балконные и иные плиты (козырьки);
- окна и двери в помещении общего пользования;
- перила;
- парапеты;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с:
 - элементами озеленения и благоустройства;
 - детскими и спортивными площадками в пределах этого земельного участка;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения (со стояков до первого отключающего устройства);
- внутридомовая система водоотведения (со стояками);
- общедомовые приборы учета потребления холодной воды;
- первые запорно-регулирующие краны на отводах от стояков;
- внутридомовая система отопления (стояки и регулирующая запорная арматура);
- приборы учета тепловой энергии;
- система электроснабжения:
 - вводные шкафы,
 - вводно-распределительные устройства,
 - аппаратура защиты, контроля и управления коллективных приборов учета электрической энергии,
 - этажные щитки и шкафы,
 - осветительные установки помещения общего пользования,

- автоматические запирающие устройства дверей подъездов
- сети (кабели) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии,
- а также другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях;
- сети проводного радиовещания,

внешней границей сетей является внешняя граница стены многоквартирного дома, а граница эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного прибора учета с соответствующей инженерной сетью

Приложение № 2.

К договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

№ п/п	Наименование	Сроки и периодичность выполнения
1	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления	Постоянно
2	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление потребителям коммунальных услуг	Постоянно
3	Заключение договоров на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД с собственниками жилых и нежилых встроенно-пристроенных помещений	Постоянно
4	Заключение договоров на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД со специализированными организациями.	Постоянно
5	Осуществление контроля за качеством и объемами услуг, работ	Постоянно
6	Работы, связанные с исполнением стандарта раскрытия информации: - предоставление отчетов об исполнении обязательств по договору управления; - ведение информационных сайтов в сети интернет с учетом требований законодательства РФ; - размещение документов на информационных досках в подъездах; - размещение документов на информационных стендах и стойках в помещении управляющей организации - хранение копий документов (включая обновления) в течение 5-ти лет.	Постоянно