

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 2-УК-20/23

г. Анадырь

23 сентября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилДом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Успанова Руслана Симбаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и федеральное государственное казенное учреждение «Пограничное управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по восточному арктическому району» (сокращенное наименование - ПУ ФСБ России по восточному арктическому району), выступающее от имени Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице Февралева Дмитрия Юрьевича, действующего на основании доверенности от 10 января 2020 г. № 229/20, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

Многоквартирный дом – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Анадырь, ул. Рульытегина 16А, имеющий в своем составе жилые (квартиры) и нежилые помещения.

Общее имущество в Многоквартирном доме - принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (тепловая энергия) и электроснабжение), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Коммунальные ресурсы – холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (тепловая энергия) и электроснабжение, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Общедомовые нужды (ОДН) - коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

Общедомовой прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Индивидуальный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов Собственником в одном помещении.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании проведенного в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «15» сентября 2020 года № 1).

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются

Конституцией Российской Федерации;

Гражданским Кодексом Российской Федерации;

Жилищным Кодексом Российской Федерации;

постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»);

постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 857 «Об особенностях применения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению»);

постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»);

постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2013 № 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);

приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

постановлением Правительства Чукотского автономного округа от 12.09.2012 № 395 «О применении на территории Чукотского автономного округа порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению»;

и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, органов местного самоуправления.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственнику, членам семьи Собственника и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является:

- оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;
- оказание коммунальных услуг Собственнику и иным гражданам, проживающим в помещении Собственника;
- осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Перечень коммунальных услуг, оказываемых Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление (тепловая энергия);
- электроснабжение;
- ГКО.

2.4. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	адрес Многоквартирного дома	689000, Чукотский автономный округ, г. Анадырь, ул. Рультытегина 16А
2	номер технического паспорта	000001550
3	серия, тип постройки	жилое
4	год постройки	2015
5	этажность	5
6	количество квартир, шт.	100
7	количество нежилых помещений, шт.	0
8	общая площадь, м2	6137,0
9	общая площадь жилых помещений, м2	4905,0
10	общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества МКД, м2	1276,3
11	степень износа по данным государственного технического учета %	0,0
12	год последнего комплексного капитального ремонта	

13	площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, м2	6517
14	кадастровый номер земельного участка	87:05:000005:69

2.6. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации с собственниками помещений на внутридомовых инженерных сетях:

- на системах холодного и горячего водоснабжения – по первое запорно-регулирующее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков в помещении Собственника, включая само запорно-регулирующее устройство;

- на системе канализации – до раструба первого ответвления в помещении Собственника от стояка системы канализации;

- на системе отопления – до запорно-регулирующей арматуры, установленной перед обогревающими элементами в помещении Собственника;

- на системе электроснабжения – до индивидуального прибора учета электрической энергии, установленного в распределительном этажном электроузел.

2.7. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации с ресурсоснабжающей организацией на инженерных сетях:

2.7.1. при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса:

- на системах холодного и горячего водоснабжения – фланец первого запорно-регулирующего устройства, расположенного в водораспределительном узле Многоквартирного дома;

- на системе канализации – до врезки трубопровода водоотведения от Многоквартирного дома в наружную трассу;

- на системе отопления – фланец первого запорно-регулирующего устройства, расположенного тепловом узле;

- на системе электроснабжения – клеммы вводного кабеля от трансформаторной подстанции на щите вводно-распределительного устройства Многоквартирного дома;

2.7.2. при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса - место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложением № 2 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги для ресурсоснабжающих организаций.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.4. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (пп. 3.1.3 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащего Собственнику помещения, в сроки, установленные законодательством.

3.1.6. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах Многоквартирного дома.

3.1.7. Организовать хранение и ведение проектной и технической документации на Многоквартирный дом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. После получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предо-

ставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги по личному заявлению и подтверждения факта несоответствия качества предоставленной услуги.

3.1.11. От своего имени заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.12. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за услуги управления и технической эксплуатации, а так же об изменении тарифов и нормативов на коммунальные ресурсы не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.13. Выдавать Собственнику платежные документы до 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.14. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в течение 3-х рабочих дней справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, а выписки из домовой книги - в течение 10 рабочих дней и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Проводить приемку и пломбирование индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды и электроснабжения с составлением акта ввода в эксплуатацию и фиксацией начальных показаний прибора.

3.1.16. Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ на общедомовых инженерных сетях, проходящих внутри помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.17. По письменному заявлению Собственника производить сверку платы за услуги по настоящему Договору и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом правильности начисления установленных действующим законодательством штрафов и пенн.

3.1.18. В течение первого квартала текущего года предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за предыдущий год. Отчет должен соответствовать требованиям приказа Минкомсвязи России № 74, Министра России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

3.1.19. На основании письменного заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.20. Не разглашать конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику без письменного разрешения Собственника, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. В случае необходимости направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с указанием конкретного перечня имущества, подлежащего ремонту.

3.1.23. Передать техническую документацию и иные, связанные с управлением Многоквартирным домом документы, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.1.24. Проводить мероприятия по повышению антитеррористической защищенности Многоквартирного дома.

3.1.25. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.26. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов. В качестве гарантии обеспечения выступает страхование гражданской ответственности, безотзывная банковская гарантия или залог депозита.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, производить перерасчет размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Без проведения дополнительных общих собраний Собственников направлять от их имени в ресурсно-снабжающие организации (поставщиков коммунальных ресурсов по поставке тепловой и электрической энергии, водопотребления и водоотведения, регионального оператора по обращению с ТКО) уведомления о переходе на прямые договоры и расчеты за оказываемые услуги.

3.2.5. Размещать информацию, в том числе рекламу, на оборотной стороне платежного документа.

3.2.6. Производить на второй и последующие годы действия настоящего договора индексацию цены договора (стоимости тарифа) на уровень инфляции потребительских цен, который устанавливается на предстоящий год при утверждении федерального бюджета.

3.2.7. В случае введения в законодательство дополнительных требований к содержанию и ремонту общего имущества изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Изменения в одностороннем порядке в сторону ухудшения не допускаются. в этом случае изменение перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома допускается исключительно по решению собственников.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Готовить к окончанию года предложения по установлению размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и калькуляции расходов к нему на предстоящий год.

3.3. Собственник и (или) наниматель обязан:

3.3.1. Создать Управляющей организации все условия, необходимые последнему для оказания услуг по настоящему Договору.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за услуги по настоящему Договору. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.3. Ежемесячно с 15 (пятнадцатого) по 23 (двадцать третье) число текущего месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, электроэнергии.

3.3.4. Производить оплату Управляющей организации услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (тепловой энергии) и электроснабжения по показаниям приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета – по нормативу, установленному органом государственной власти.

3.3.5. Соблюдать Порядок расчетов за коммунальные услуги (Приложение № 3 к настоящему Договору).

3.3.6. Обеспечивать сохранность установленных в помещении индивидуальных приборов учета и пломб на них, не допускать проведения любых работ с индивидуальными приборами учета без согласования с Управляющей организацией за исключением случаев производства работ уполномоченными организациями.

3.3.7. Немедленно уведомлять Управляющую организацию в случае выхода из строя индивидуального прибора учета. За свой счет производить ремонт и (или) замену индивидуального прибора учета (срок замены не более 30 дней).

3.3.8. Организовать за свой счет обслуживание и метрологическую поверку индивидуальных приборов учета в соответствии со сроками, указанными в паспортах завода-изготовителя на индивидуальные приборы учета.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для оперативной связи и информирования, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника, в случае возникновения аварийной ситуации.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройство или перепланировку помещения без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. При закрытии общедомовых инженерных сетей фальшстенами, подвесными потолками предусмотреть быстроразъемные панели, обеспечивающие быстрый доступ к общедомовым инженерным сетям в аварийных ситуациях.

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

к) в соответствии с законом Чукотского автономного округа от 20.12.2016 № 135-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Чукотского автономного округа» соблюдать тишину в помещениях и местах общего пользования:

1) с 22-00 до 8-00 часов с понедельника по субботу включительно и в установленные федеральным

законодательством нерабочие праздничные дни;

2) с 13-00 до 15-00 часов ежедневно;

3) с 00-00 до 24-00 часов в воскресенье.

3.3.11. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов Организации, осуществляющей данный вид деятельности.

3.3.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в заранее согласованное время для осмотра и проведения плановых работ на общедомовых инженерных сетях, проходящих внутри помещения Собственника, а в случае возникновения аварийной ситуации - в любое время.

3.3.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник и (или) наниматель имеет право:

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

3.4.2. Производить предоплату за коммунальные услуги по настоящему Договору с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.4.3. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.4. Осуществлять переустройство и перепланировку помещения с соблюдением требований действующего законодательства, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Вносить предложения Управляющей организации по улучшению качества оказываемых услуг по настоящему Договору.

4. Цена Договора, размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные и прочие услуги, порядок ее внесения

4.1. Размер платы Собственника за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные и прочие услуги, устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьям 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Цена Договора определяется в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложением № 2 к настоящему Договору).

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в установленном порядке.

4.4. Для расчёта размера платы за коммунальные услуги объём потреблённых коммунальных услуг определяется в Порядке расчетов за коммунальные услуги (Приложении № 3 к настоящему Договору).

4.5. При наличии запирающего устройства (домофона, кодового устройства) плата за его обслуживание вносится Собственником за одно помещение (лицевой счет).

4.6. Плата за услуги по настоящему Договору соразмерно доле занимаемого помещения вносится ежемесячно по 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за услуги по настоящему Договору вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.13 настоящего Договора, через отделения банков, кассу Управляющей организации или посредством электронной системы приема платежей.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3. настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе.

4.9. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные и прочие услуги.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за коммунальные услуги при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. Плата за услуги банка, (комиссия) по приему и перечислению платежей Собственника на счет Управляющей организации не входит стоимость услуг по настоящему Договору, и взимается с Собственника дополнительно по тарифу банка.

4.12. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме стоимость этих работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, их стоимость исключается из платы за услуги

по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном части не оказания (невыполнения) услуг.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные и прочие услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня введения их в действие при условии соблюдения положений пункта 3.1.12 настоящего Договора.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

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

5. Ответственность сторон

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

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за услуги по настоящему Договору, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии положениями п.6.2 - 6.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг по настоящему Договору, а также причинения вреда имуществу Собственника, общему имуществу Многоквартирного дома;
- неправомерных действий Собственника;
- по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин (факты причинения вреда имуществу Собственника, описание (при наличии возможности фото- или видеоматериалы) поврежденного имущества, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и Собственника).

6.5. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику под расписку.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. Во внесудебном порядке:

- а) по требованию Собственника в случае:
 - отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ.

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

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон – в любое время.

7.1.3. В случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.3. Расторжение Договора не влечет за собой прекращение обязательств Сторон, возникших в период действия Договора и оставшихся неисполненными, и прекращение ответственности Сторон за нарушения положений настоящего Договора, имевшие место в период действия Договора.

7.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация уведомляет собственника об имеющейся переплате в письменном виде, перечисляет излишне уплаченные средства на основании письменного распоряжения Собственника на указанный расчетный счет в банке.

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

8. Особые условия

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

8.2. Стороны обязуются письменно уведомлять друг друга об изменении своих реквизитов не позднее 3 (трех) дней с момента изменения. В противном случае, Сторона, совершившая исполнение в пользу другой Стороны по указанным ранее адресу места нахождения или места жительства, или банковским реквизитам, считается исполнившей обязательство надлежащим образом.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01.10.2020 и действует три года по 30.09.2023 г.

10.2. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до его заключения и связанным с фактическим получением Услуг Собственником, начиная с 01.10.2020 г.

10.3. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

10.4. 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.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

11.2. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;

Приложение № 2 – «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;

Приложение № 3 – «Порядок расчетов за коммунальные услуги»;

Приложение № 4 – «Состав работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома».

12. Информационная карточка

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ЖилДом».

Почтовый адрес и фактическое местонахождение: 689000, Чукотский автономный округ, г. Анадырь, ул. Строителей, дом 15.

Генеральный директор: Успанов Руслан Симбаевич.

Прием населения руководителем по предварительной записи: дни и часы приема, телефон для записи

Паспортный стол: тел. 2-43-13

Режим работы с населением:

Понедельник с 09-00 до 13-00

Вторник с 09-00 до 13-00

Среда с 09-00 до 16-45 без перерыва

Четверг с 09-00 до 13-00

Пятница с 13-00 до 16-45 без перерыва

Суббота с 09-00 до 13-00

Воскресенье – выходной

Жилищно-эксплуатационный участок (ЖЭУ):

Тел. 2-03-94 (технический отдел), 2-07-89

(договорной отдел)

Режим работы с населением:

Понедельник-пятница с 09-00 до 18-30

Перерыв на обед с 13-00 до 14-30

Суббота – выходной

Воскресенье – выходной

Расчетный отдел: тел. 2-52-09, 2-41-56

Режим работы с населением:

Понедельник-пятница с 09-00 до 18-30 без перерыва на обед

Суббота – с 09-00 до 13-00

Воскресенье – выходной

АДС (круглосуточно) – 2-02-02

13. Реквизиты и подписи Сторон

Собственник

ПУ ФСБ России по восточному арктическому району

Юридический адрес: 683032, г. Петропавловск-Камчатский, проспект Карла Маркса, д.1/1

Адрес филиала: 689000, Чукотский автономный округ, г. Анадырь, ул. Отке, 46 Б

Тел: 8 (427-22) 6-30-60, 6-30-64

ИНН/КПП 4101169459/870943001

р/с 40105810700000001901 в Межрегиональном операционном УФК

л/с 03951Y01010 в операционном Департаменте Банка России г. Москва 701

БИК 044501002

e-mail: pu.chukotka2@fsb.ru

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилДом»

Адрес местонахождения: 689000, Чукотский АО г. Анадырь, ул. Строителей, дом 15

телефон/факс (42722)2-14-12

e-mail: livedhouse.ru

ИНН 8709570245

КПП 870901001

ОГРН 1158709000020

ОКПО 76998248

Хабаровский РФ АО «Россельхозбанк»,

ИНН 7725114488, КПП 272243001, БИК 040813733,

кор.счет 30101810300000000733, р/счет 40702-810-4-7510-0000095

Представитель по доверенности



Февралев Д.Ю./

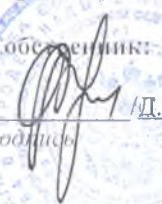
Генеральный директор ООО «ЖИЛ ДОМ»



Р.С. Успанов

Состав общего имущества Многоквартирного дома
по адресу: 689000, Чукотский автономный округ, г. Анадырь, ул. Рультытегина, д. 16 А
(2015 года постройки, 5 этажный)

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Параметры, материал, количество
1	Фундамент	ж/б свай
2	Стены и перегородки	стены – монолитный ж/б, блоки, перегородки – бетонные блоки
3	Крыша	металлочерепица
4	Технический этаж	отсутствует
5	Проветриваемое подполье	имеется
6	Крыльца	5 шт. монолитный ж/б
7	Вход в подвал	отсутствует
	Тепловой узел (ТУ)	имеется (3)
8	Электрощитовые	имеется (3)
9	Тамбур	имеется
10	Лестничная клетка	имеется
11	Коридор	имеется
12	Лестницы	5 шт.
	Вестибюль	отсутствуют
	Подъемные платформы для инвалидов (пандусы)	отсутствуют
13	Система теплоснабжения	стальные трубопроводы
14	Система холодного водоснабжения	стальные трубопроводы
15	Система горячего водоснабжения	стальные трубопроводы
16	Канализация	пропиленовые, стальные трубопроводы
17	Система электроснабжения	скрытая проводка
18	Вентиляция	вытяжная
	Система ППА	
19	Придомовая территория	Пешеходные дорожки, газоны, тротуары, входящие в состав придомовой территории

Собственник:

подпись /Д.Ю. Фязратев/
фамилия, инициалы

Управляющая организация:

подпись /Р.С. Усанов/
фамилия, инициалы

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома

	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб-лей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) (без НДС)
Общая площадь дома, кв.м		6 137,00		
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов				
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов (свай), в том числе:	по необходимости	19442,02	0,26
1.1	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выщипывания, отклонения от вертикали;	по необходимости	4418,64	0,06
1.2	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;	по необходимости	6186,10	0,08
1.3	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента, при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	по необходимости	8837,28	0,12
2	Работы, выполняемые на свайном поле под многоквартирным домом, в том числе:	июнь-октябрь	15907,10	0,22
2.1	проверка состояния свайного поля под многоквартирным домом, очистка от мусора;	июнь-октябрь	15907,10	0,22
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД, в том числе:	по необходимости	32697,94	0,44
3.1	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;	по необходимости	13255,92	0,18
3.2	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей;	по необходимости	4418,64	0,06
3.3	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение;	по необходимости	15023,38	0,20
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД, в том числе:	по необходимости	30930,48	0,42

4.1	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	по необходимости	5302,37	0,07
4.2	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	по необходимости	5302,37	0,07
4.3	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	по необходимости	5302,37	0,07
4.4	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости	15023,38	0,20
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания бадов (ригелей) перекрытий и покрытий МКД, в том числе:	по необходимости	30930,48	0,42
5.1	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	по необходимости	15907,10	0,22
5.2	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости	15023,38	0,20
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши МКД, в том числе:	по необходимости	62744,69	0,85
6.1	проверка кровли на отсутствие протечек;	по необходимости	6186,10	0,08
6.2	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	по необходимости	1767,46	0,02
6.3	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	по необходимости	1767,46	0,02
6.4	очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	по необходимости	13255,92	0,18
6.5	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега, наледи и сосулек;	по необходимости	23860,66	0,32
6.6	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости	15907,10	0,22
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД, в том числе:	по необходимости	23860,66	0,32
7.1	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	по необходимости	1767,46	0,02

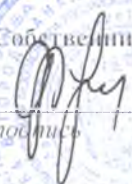
7.2	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	по необходимости	5302,37	0,07
7.3	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости	16790,83	0,23
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД, в том числе:	по необходимости	56558,59	0,77
8.1	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	по необходимости	4418,64	0,06
8.2	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	по необходимости	4418,64	0,06
8.3	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание;	по необходимости	15907,10	0,22
8.4	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	по необходимости	15907,10	0,22
8.5	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости	15907,10	0,22
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД.	по необходимости	3534,91	0,05
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД, в том числе:	по необходимости	21209,47	0,29
10.1	проверка состояния внутренней отделки, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений;	по необходимости	21209,47	0,29
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД, в том числе:	по необходимости	18558,29	0,25
11.1	проверка состояния основания и поверхностного слоя	по необходимости	3534,91	0,05
11.2	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости	15023,38	0,20
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД, в том числе:	по необходимости	33581,66	0,46
12.1	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по необходимости	16790,83	0,23
12.2	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ	по необходимости	16790,83	0,23

	(при необходимости). проведение восстановительных работ.			
	Итого по разделу		349956,29	4,75
	11. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД, в том числе:	<i>по необходимости</i>	44186,40	0,60
13.1	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	по необходимости	14139,65	0,19
13.2	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости	30046,75	0,41
14	Общие работы и работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения и электрооборудования в МКД, в том числе:	<i>постоянно</i>	698145,12	9,48
14.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств и элементов, скрытых от постоянного наблюдения	постоянно	31814,21	0,43
14.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	постоянно	42418,94	0,58
14.3	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов	постоянно	79535,52	1,08
14.4	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	постоянно	75116,88	1,02
14.5	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	постоянно	53907,41	0,73
14.6	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации		53907,41	0,73
14.7	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	постоянно	10604,71	0,14
14.8	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	постоянно	46837,58	0,64
14.9	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	постоянно	106931,09	1,45
14.10	удаление воздуха из системы отопления;	по необходимости	42418,94	0,58
14.11	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;	постоянно	47721,31	0,65
14.12	техническое обслуживание и ремонт электрооборудования	постоянно	106931,09	1,45
15	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета	<i>постоянно</i>	309304,80	4,20

16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания радио- и телевизионного коммуникационного оборудования в МКД	по необходимости	31814,21	0,43
	Итого по разделу		1083450,53	14,71
III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме				
17	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД, в том числе:		216513,36	2,94
17.1	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов;	5 раз в неделю	147582,58	2,00
17.2	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов дверей, доводчиков, дверных ручек;	5 раз в неделю	18558,29	0,25
17.3	мытьё окон;	1 раз в полугодие	31814,21	0,43
17.4	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	по необходимости	18558,29	0,25
18	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома в холодный период года, в том числе:		158187,31	2,15
18.1	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	по необходимости	11488,46	0,16
18.2	очистка придомовой территории от снега наезженного проехожения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	по необходимости	11488,46	0,16
18.3	очистка придомовой территории от наледи и льда;	по необходимости	53907,41	0,73
18.4	очистка от мусора урн возле подъездов, их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории;	по необходимости	60093,50	0,82
18.5	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	по необходимости	21209,47	0,29
19	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года, в том числе:		197955,07	2,69
19.1	подметание и уборка придомовой территории;	5 раз в неделю	87489,07	1,19
19.2	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества МКД;	5 раз в неделю	53760,12	0,73
19.3	уборка газонов;	5 раз в неделю	14728,80	0,20
19.4	прочистка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;	5 раз в неделю	41977,08	0,57
20	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	постоянно	8837,28	0,12
21	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых системах в МКД, выполнение заявок населения	постоянно	1767,46	0,02
	Итого по разделу		583260,48	7,92
IV. Прочие работы и услуги				
22	Услуги по управлению (АУИ), в том числе:	постоянно	1078884,60	14,65
22.1	обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;	постоянно	116357,52	1,58
22.2	вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством	постоянно	267327,72	3,63

	Российской Федерации порядке;				
22.3	своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;	постоянно	481631,76	6,54	
22.4	осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;	постоянно	128140,56	1,74	
22.5	предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным;	постоянно	85427,04	1,16	
23	Услуги по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений (ЕРЦ)	<i>постоянно</i>	<i>320351,40</i>	<i>4,35</i>	
23.1	организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;	постоянно	160543,92	2,18	
23.2	организовывать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;	постоянно	159807,48	2,17	
	Итого по разделу		1399236,00	19,00	
	Стоимость, тыс. м общей площади (рублей в месяц)		3 415 903,30	46,38	

Собственник:

 /Д.Ю. Февралев/
 подпись фамилия, инициалы



Управляющая организация:

 /Р.С. Успанов/
 М.П. подпись фамилия, инициалы



Порядок расчетов за коммунальные услуги

1.1. Ежемесячно с 15 по 23-го число текущего месяца Собственник производит снятие и передачу Управляющей организации показаний индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, электропотребления и передает сведения о показаниях в Управляющей организации.

1.2. Начисление платежей за услуги холодного и горячего водоснабжения производится Управляющей организацией ежемесячно:

- по показаниям индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды;
- по установленным нормативам;
- на общедомовые нужды по показаниям общедомового прибора учёта холодной и горячей воды пропорционально площади помещения Собственника.

1.3. Начисление платежей за услуги водоотведения производится Управляющей организацией ежемесячно в объёме, равном общему объёму потребления холодной и горячей воды.

- по показаниям индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды;
- по установленным нормативам;
- на общедомовые нужды по показаниям общедомового прибора учета холодной и горячей воды, пропорционально площади помещения Собственника.

1.4. Расчет стоимости потребленной тепловой энергии производится ежемесячно исходя из общей площади помещения Собственника в соответствии с фактическим потреблением тепловой энергии Многоквартирным домом, а также по установленному нормативу.

1.5. Начисление платежей за электроснабжение производится Управляющей организацией ежемесячно:

- по показаниям индивидуального прибора учета электроэнергии;
- по установленным нормативам;
- на общедомовые нужды по показаниям общедомовых приборов учета электроэнергии пропорционально площади помещения Собственника.

1.6. Ежемесячное начисление платежей за коммунальные услуги осуществляется Управляющей организацией по тарифам ресурсоснабжающих организаций.

1.7. Информация об объеме потребления коммунальных услуг отражается в платежном документе, предоставляемом Управляющей организацией.

1.8. В случае несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам, несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета, нарушения пломб, истечения срока эксплуатации индивидуального прибора учета, выхода из строя индивидуального прибора учета, непредставления Собственником показаний индивидуального прибора учета Управляющая организация начисляет плату за потребленную коммунальную услугу в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Собственник:



Д.Ю. Февралев/
подпись / фамилия, инициалы

Управляющая организация:



Р.С. Усанов/
подпись / фамилия, инициалы

Состав работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома

I. Управление эксплуатацией многоквартирным домом

а) Управление

- Согласование границ балансовой и эксплуатационной ответственности участников процесса эксплуатации.
- Управление договорными обязательствами по отношению к поставщикам жилищно-коммунальных услуг, расчеты с поставщиками, обсуждение условий и объемов подписываемых договоров.
- Составление планов выполнения работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту с учетом состояния инженерных систем, прилегающей территории Многоквартирного дома и возможного объема финансовых средств для их осуществления.
- Обеспечения объекта расходными материалами для технического обслуживания и санитарного содержания.
- Представление интересов собственников в государственных инспектирующих и прочих учреждениях.
- Создание архива, включающего в себя акты ввода в эксплуатацию, рабочую документацию.
- Формирование финансовых и аналитических отчетов, описывающих работы и услуги, предоставленные за год, и содержащий в себе план работ и бюджет на следующий год.
- Ежегодно подготовка паспорта готовности многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.
- Ведение претензионной работы и взыскание задолженности по оплате услуг.

б) Бухгалтерское обслуживание

- Ведение бухгалтерского учета, включая кассовые и финансово-расчетные операции, учет товарно-материальных ценностей, основных средств и нематериальных активов, труда и заработной платы, фактических затрат.
- Ведение главной книги и составление баланса.
- Ведение налогового учета, сводной и консолидированной бухгалтерской и финансовой отчетности.

в) Единый - Расчетный Центр

- Определение размера платежей за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные и прочие услуги, с учетом права на льготы и предоставленных субсидий Собственнику и иным лицам, зарегистрированным в помещении.
- Организация начисления и сбора платежей за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные и прочие услуги с собственников.
- Проведение перерасчета платежей за услуги при изменении тарифов, введении или отмене льгот и субсидий, штрафных санкций, предусмотренных договорами.
- Рассмотрение жалоб и заявлений Собственника по вопросам начисления платы за услуги.
- Организация начисления платежей по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета.
- Формирование единого жилищного документа (финансово - лицевой счет) и передача его Собственнику.
- Создание и ведение базы данных по лицевым счетам и карточкам учета собственников жилья.
- Организация Паспортного учета граждан.

г) Организация работы по оказанию дополнительных платных услуг в соответствии с Перечнем, утвержденным руководителем Управляющей организации.

д) Метрологическое обеспечение

- Ежегодная поверка манометров.
- Периодическая поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии и воды.
- Ввод в эксплуатацию, пломбировка, контрольное снятие показаний с индивидуальных приборов учета воды.
- Ввод в эксплуатацию, поверка, ежемесячное снятие показаний общедомовых приборов учета потребления ресурсов.

е) Охрана труда при организации и проведении технического обслуживания, пожарная безопасность

- Проведение ежегодных плановых и внеочередных аттестаций по проверке знаний по электробезопасности, пожарной безопасности.
- Обеспечение персонала спецодеждой.
- Укомплектование электрощитовых многоквартирного дома средствами защиты при работе на электроустановке, их периодическая поверка.
- Аттестация рабочих мест с организацией безопасных условий труда.

II. Техническое обслуживание и текущий ремонт Многоквартирного дома

а) Аварийно-диспетчерская служба

- Осуществление круглосуточного контроля работы инженерного оборудования посредством автоматизированных диспетчерских пультов, с оперативным устранением замеченных недостатков в целях предотвращения аварийных ситуаций.

- Прием заявок от Собственников на выявленные в процессе эксплуатации недостатки. Контроль и учет их выполнения.
- Участие в организации ликвидации или локализации аварийных ситуаций, устранение их последствий, контроль за качеством проведения аварийных работ, выполняемых подрядными организациями или городскими службами.
- Уведомление городских служб или подрядных организаций об экстренных ситуациях, в том числе об отключении подачи электроэнергии, о случаях прекращения подачи воды, блокировки или разлива систем канализации и т.д.
- Обеспечение приема и выполнения заявок от Собственников на проведение различных работ и ремонтов.

в) Содержание и текущий ремонт

- **Мониторинг состояния (осмотры плановые и внеплановые) основных архитектурно-строительных составляющих многоквартирного дома.**
- **стены и фасады:**
 - отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)
 - удаление элементов декора, представляющих опасность;
 - снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
 - укрепление козырьков, опор, ограждений и перил крылец;
- **крыши:**
 - уборка мусора и грязи с кровли;
 - укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, отливов;
 - закрытие слуховых окон, люков и входов на кровлю;
 - проверка исправности оголовков и вентиляционных каналов;
 - удаление сосулек
- **оконные и дверные заполнения:**
 - установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;
 - укрепление или регулировка пружин, доводчиков на входных дверях;
 - установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
 - закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
 - утепление оконных и дверных проемов.

г) Обслуживание инженерных систем

(до границы раздела эксплуатационной ответственности с собственником помещения)

Техническое обслуживание:

- **отопление:**
 - наладка и регулирование системы отопления;
 - консервация и расконсервация системы отопления;
 - регулировка регуляторов давления, вентилей и задвижек в тепловых узлах;
 - регулировка и набивка сальников арматуры;
 - уплотнение и смена сгонов;
 - очистка от накипи запорной арматуры;
 - гидравлические испытания систем отопления;
 - отключение радиаторов при их течи;
 - очистка грязевиков
 - промывка системы отопления;
 - ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
 - восстановление утепления трубопроводов в местах общего пользования;
 - локальная подкраска трубопроводов системы отопления при проявлении коррозии;
- **водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**
 - смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в
 - уплотнение фитинговых соединений на трубопроводах;
 - регулировка смывных бачков в технических помещениях;
 - замена аварийных общедомовых трубопроводов до 2,0 м;
 - проверка исправности канализационной вытяжки;
 - ежегодная электромеханическая прочистка канализационных выпусков;
 - прочистка канализационных стояков от жировых отложений;
 - прочистка дворовой канализационной сети до первого колодца;
 - устранение течи санитарно-технических приборов в общедомовом имуществе;

Аварийное обслуживание

- **отопление:**
 - аварийное обслуживание системы отопления;
 - ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
 - ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
 - ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;
- **водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**
 - ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
 - установка бандажей на трубопроводе;
 - смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
 - ликвидация засора канализации внутри строения;
 - ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
 - заделка свищей и зачеканка растрески;
 - замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
 - выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

д) Обслуживание внутридомового электрооборудования

(до границы разделения эксплуатационной ответственности с собственником помещения)

Техническое обслуживание:

- замена перегоревших электроламп в местах общего пользования; замена патронов с электролампами на энергосберегающие светодиодные светильники
- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
- закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний общедомовых, групповых электросчетчиков;
- планово-предупредительное техническое обслуживание по графику щитов ВРУ, этажных щитов, системы электроснабжения;

Аварийное обслуживание:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шинлек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты;
- замена плавких вставок в электрощитах ВРУ.

III. Санитарное содержание помещений и придомовой территории

а) Уборка помещений общего пользования (в период проведения ремонтно-отделочных работ в помещениях график может быть изменен) в рабочие дни:

- Ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;
- Еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа
- Ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей в летнее время;
- Ежегодное, согласно графику, мытье окон, влажная протирка стен, перил, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков.
- Очистка приемки и решетки на входе в многоквартирный дом.

б) Дезинфекция, дезинсекция, дератизация:

- Контроль над соблюдением норм, установленных санитарно-эпидемиологической службой города.
- Обеспечение проведения мероприятий по дератизации.
- **в) Уборка придомовой территории (в рабочие дни):**
 - Осмотр и уборка хозяйственных площадок, площадок для контейнеров-мусоросборников.
 - Сезонная подготовка прилегающей территории к осенне-зимним и весенне-летним периодам эксплуатации.
 - Укрепление указателей улиц и подъездов.
 - Подметание территории.
 - Уборка газонов, входящая в состав придомовой территории
 - Уборка контейнерных площадок.
 - Уход за ступеньками и площадками входа в подъезд
 - Погрузка мусора на автотранспорт.
 - Очистка урн от мусора.
 - Подметание свежесвалившегося снега.
 - Посыпка территории противогололедными средствами.
 - Очистка территории от свежесвалившегося снега.
 - Сдвигание и перекидывание снега и кола на придомовой территории.



Собственник:

подпись

Д.Ю. Февралев/
фамилия, инициалы



Управляющая организация:

подпись

Р.С. Успанов/
фамилия, инициалы