

# Договор управления многоквартирным домом

г. Кострома

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Заволжье», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Коноваловой Ольги Александровны, действующей на основании устава с одной стороны, и собственник \_\_\_\_\_ помещения № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: микрорайон Венеция, дом 26, действующий на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор управления (далее - Договор) о нижеследующем.

## 1. Общие положения

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**1.1. Многоквартирный дом** – расположенный по адресу: микрорайон Венеция, дом 26, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

**1.2. Собственник** – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Костромская область), муниципальное образование (город Кострома), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

Также в данном договоре под понятием «Собственник» подразумевается лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

**1.3. Помещение** (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта

Российской Федерации (Костромская область), муниципального образования (город Кострома).

**1.4. Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав общего имущества указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**1.5. Управляющая организация** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг и осуществляющие свою деятельность на основании лицензии, выданной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**1.6. Управление многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

**1.7. Коммунальные услуги** - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление и другие услуги, отнесенные законодательством к коммунальным.

**1.8. Содержание общего имущества** – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

**1.9. Текущий ремонт** – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**1.10. Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ и сроки их проведения.

**1.11. Плата за содержание жилого помещения** – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Плата за содержание жилого помещения

устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

**1.12. Доля участия** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

**1.13. Ресурсоснабжающая организация** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

**1.14. Коммунальные ресурсы** – холодная и горячая вода, стоки, сетевой газ, бытовой газ в баллонах, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

**1.15. Норматив потребления коммунальных услуг** (норматив потребления) – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

**1.16. Потребитель коммунальных услуг** (потребитель) – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях;

**1.17. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме** – орган управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

## **2. Предмет Договора**

2.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, в соответствии с Постановлением Правительства от 6 февраля 2006 года № 75 и протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 18 января 2016 года и хранящегося по адресу: город Кострома, улица Депутатская, дом 47, кабинет 10.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными постановлениями Правительства Российской Федерации,

регламентирующими порядок оказания коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом.

2.4. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией за плату услуг по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. В течение срока действия настоящего договора осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416.

3.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила).

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг, а также обязанности управляющей организации при их предоставлении должны соответствовать требованиям, установленными Правилами.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавки к тарифам, реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены, приведен в Приложении № 6 к настоящему договору.

Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

3.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 3 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором (организатором открытого конкурса) должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

3.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию):

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- предоставлять собственникам ежегодно в течение первого квартала, а также по их письменным запросам отчет по выполнению условий договора управления многоквартирным домом по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 31 июля 2014 года № 411/пр;

- осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

- осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, в порядке, установленном данными Правилами, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);

3.1.4. Уведомлять Собственника о плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг.

3.1.5. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме. Устранять неисправности отдельных частей жилого дома и его оборудования в сроки, предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170.

3.1.6. Изменять размер платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ, определяемым в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 (далее – Правила № 354), размер 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 в соответствии с Правилами 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 Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491).

3.1.7. Рассматривать в установленные законодательством сроки жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг и обслуживания жилого дома, вести их учет, в том числе учет их исполнения.

3.1.8. Представлять требуемые сведения органам, наделенными функциями контроля (надзора), в рамках проводимых мероприятий по контролю (надзору).

3.1.9. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, переданные собственниками на хранение управляющей организации либо созданные управляющей организацией по поручению собственников и за их счет, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, в том числе при выборе Собственниками непосредственного управления. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

3.2.2. Принимать от Собственника плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.4. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб);

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами № 354, подачу потребителю коммунальных ресурсов;

В случае невнесения Собственником платы в течение 3-х месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения и электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

3.2.8. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании или общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств. В случае не своевременной оплаты по документу ежемесячных платежей Собственник обязан сообщить Управляющей организации до 10 числа, следующего за расчетным, данные о показаниях прибора учета в помещениях, принадлежащих собственнику. В случае не своевременной оплаты по документу платежей и несвоевременной передачи данных по индивидуальным приборам учета потребленных ресурсов начисление производится в размерах установленных нормативами, собственнику в месяце, следующем за расчетным.

3.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.10. Быть инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

### **3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

3.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги на основании платежных документов, оформленных Управляющей организацией в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

3.3.4. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 22-го по 24-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.3.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного надзора и муниципального жилищного контроля в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в Правилах № 354, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. Допускать 1 раз в 6 месяцев представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в Правилах № 354, время.

3.3.7. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.8. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

3.3.9. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.3.10. Использовать максимально допустимую мощность приборов, оборудования и бытовых машин для удовлетворения бытовых нужд не более

---

3.3.11. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

Адрес и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации: ЖРЭУ-2 (г. Кострома, ул. Проселочная, д. 34) т. 53-50-32; Аварийные сантехнические работы (АДС «Костроматеплосервис») т.31-44-52; Аварийные электротехнические работы (АДС «Кострома-сервис») т. 41-37-77.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию:

-об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

-о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

-о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

3.3.13. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.14. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

3.3.14.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

3.3.14.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

3.3.14.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

#### **3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.4.3. Избрать совет и председателя совета многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организации обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации путем предоставления права подписи актов приема-передачи выполненных работ председателю совета многоквартирного дома или уполномоченному представителю Собственников;

3.4.5. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков, получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;

3.4.6. Требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных Правилах № 354 и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

3.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами;

3.4.8. Обращаться с жалобой на действия или бездействие Управляющей организации в государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль в сфере жилищных отношений (Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Костромской области (г.

Кострома, б-р Петрковского, д.5, тел.: (4942) 42-69-49; государственная жилищная инспекция Костромской области (г. Кострома, ул. Маршала Новикова, д. 37, тел./факс: (4942) 45-54-92); прокуратура Костромской области (г. Кострома, ул. Ленина, д.2, тел.: (4942) 31-22-51); Управление муниципальных инспекций Администрации г. Костромы (г. Кострома, пл. Конституции, д. 2, тел.: (4942) 42-43-48); департамент государственного регулирования цен и тарифов Костромской области (г. Кострома, ул. Свердлова, д. 82А, тел.: (4942) 31-52-13); департамент топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Костромской области (г. Кострома, ул. Сенная, д. 17, тел.: (4942) 31-17-32));

Обращаться непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, поставляющую соответствующий коммунальный ресурс для заключения договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации коллективных приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых такие организации осуществляют (контактные телефоны ресурсоснабжающих организаций указаны на платежных документах, направляемых собственникам для оплаты жилищно-коммунальных услуг).

3.5. Обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать Потребителю коммунальных ресурсов в установке приборов учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке приборов учета.

3.6. Получать информацию о деятельности управляющей организации на сайте <http://www.zavolzhe-kostroma.ru>, а также сайтах <https://www.reformagkh.ru> и других, на которых управляющая организация обязана размещать информацию в соответствии с требованиями законодательства.

3.7. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.8. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

#### **4. Расчеты по договору**

4.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора.

Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения в размере 14 руб. 65 коп. за 1 кв. м. помещения в месяц, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

4.3. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.4. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием их объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № 3 к настоящему договору, на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

4.5. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации, Управляющая организация принимает на себя обязательства в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену выполнить указанные работы. В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

4.6. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны Управляющей организацией, а от имени собственников помещения избранным общим собранием собственников представителем. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг представляются представителю собственников управляющей организацией. В случае, если в течение 5 дней со дня получения акта представитель собственников не подпишет такой акт, фактически выполненные работы и оказанные

услуги будут считаться принятыми в установленных управляющей организацией объемах.

4.7. В случаях прекращения предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник обращается в диспетчерскую службу Управляющей организации. Факт не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в случаях превышения допустимой продолжительности перерывов предоставления коммунальной услуги и (или) допустимых отклонений качества коммунальной услуги оформляется актом и подписывается Собственником и уполномоченным представителем Управляющей организации.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.9. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Правилами № 354.

4.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Костромской области, а также распоряжениями и постановлениями органов местного самоуправления города Костромы, принятыми ими в пределах своей компетенции.

4.11. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правилами № 354.

4.12. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые собственниками по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится собственниками в такие организации в установленном договорами порядке.

4.13. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если внесенная нанимателем (арендатором, пользователем) жилого или нежилого помещения плата меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором для собственников помещений, собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации по её требованию неполученные доходы. Порядок возмещения наймодателем разницы между платой, внесенной Управляющей организации нанимателем, пользующимся жилым помещением по договору социального найма, и размером платы, установленным настоящим договором, устанавливается дополнительным соглашением.

**4.14. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:**

4.14.1. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем внесения на счет № 40702810329010129961 в отделении № 8640 Сбербанка РФ г. Кострома, БИК 04346923, к/сч 30101810200000000623.

4.14.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

Основанием для внесения платы является счет (квитанция и т.п.), выставяемый Управляющей организацией, либо действующему по ее поручению платежному агенту ежемесячно.

Счет для оплаты предоставляется на \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_.

4.14.3. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354.

4.14.4. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

4.15. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации за каждый день просрочки платежа.

4.16. Меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

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

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги суммарной продолжительностью более 6 (шести) месяцев, с учетом требования законодательства о сохранении персональных данных.

### **5.4. Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией**

5.4.1. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками помещений в многоквартирном доме по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом а также по возмещению вреда, причиненного общему имуществу собственников обеспечиваются предоставлением в пользу собственников . Размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств составляет **99298,65 руб.**

5.4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части, Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.

## **6. Организация проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

6.1. Порядок, формы проведения общего собрания собственников, сроки уведомления о проведении общего собрания собственников, порядок голосования, подсчета голосов, оформления решений общего собрания собственников по вопросам повестки общего собрания собственников, а также порядок и сроки обжалования решений, принятых общим собранием собственников, определяются в соответствии с главой 6 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Управляющая организация оказывает содействие собственникам помещений в многоквартирном доме в проведении общего собрания собственников, а также вносит свои предложения по вопросам повестки дня общего собрания собственников в многоквартирном доме.

6.3. Решения общего собрания собственников в многоквартирном доме, принятые в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6.4. Документация, касающаяся организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе результаты голосования по вопросам повестки дня годового и (или) внеочередного общего собрания собственников помещений в доме хранится в Управляющей организации и может быть предоставлена для ознакомления любому собственнику помещения в многоквартирном доме или его представителю на основании надлежащим образом оформленной доверенности по заявлению собственника или его представителя, а также в уполномоченные органы по соответствующему запросу.

6.5. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

## **7. Срок действия договора. Изменение и расторжение Договора**

7.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год.

7.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее, чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

7.3. В случае расторжения договора управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.4. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

7.5. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.6. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома управляющей организации за два месяца до даты расторжения;

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;

7.7. По требованию Собственников договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в нарушение пункта 5.4.2 настоящего договора в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

## **8. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств управляющей организацией**

8.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

8.2. Управляющая организация обязана ежегодно в первом квартале предоставлять письменный отчет об исполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в информационно-коммуникационной сети Интернет, в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), а также вручается председателю совета многоквартирного дома.

8.3. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями, и другой информацией, раскрываемой Управляющей организацией в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 23 сентября 2010 года № 731.

8.4. Возражения Собственников в отношении отчета, указанного в пункте 8.2 настоящего Договора, или отдельных его положений рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с даты поступления таких возражений.

8.5. Управляющая организация несет ответственность за достоверность содержащихся в представляемых в годовом отчете сведений и за нарушение сроков предоставления отчета.

8.6. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок.

8.7. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

8.8. Настоящий договор подписывается в установленном порядке и хранится по одному экземпляру у каждой из Сторон.

## 9. Реквизиты сторон

Собственник:  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Дата рождения: \_\_\_\_\_  
Реквизиты документа, удостоверяющего  
личность: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Адрес: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Управляющая организация:  
ООО «Заволжье»  
156001, г. Кострома, ул. Московская, дом 96  
тел.: (4942) 33-21-41,  
факс: (4942) 33-21-51  
ИНН 4401060318, КПП 440101001  
р/с 40702810329010129961  
к/с 30101810200000000623  
Отделение № 8640 Сбербанка России г.  
Кострома  
Генеральный директор:  
О. А. Коновалова \_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

**Приложение №1**  
к проекту договора на управление многоквартирным домом  
(заполняется Собственником)

Сведения об установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборах учета, установленных в жилом (нежилом) помещении № \_\_\_\_ дома № 26 микрорайона Венеция с отапливаемой площадью (объемом) \_\_\_\_\_, в котором проживает \_\_\_\_\_ человек либо осуществляется вид деятельности \_\_\_\_\_

№ п/п	Тип прибора	Дата и место установки (введения в эксплуатацию)	Дата опломбирования прибора	Дата очередной проверки

**Приложение № 2**  
к проекту договора управления многоквартирным домом

Состав общего имущества многоквартирного дома № 26 микрорайона Венеция в городе Костроме

№ п/п	Наименование объекта	Параметры объекта
1.	Земельный участок	площадь _____ кв.м., кадастровый номер _____
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома: кровля наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников друг от друга и от вспомогательных помещений по поверхности несущих элементов.	объем _____ куб. м.  площадь _____ кв. м. площадь _____ кв. м. площадь _____ кв. м.  площадь _____ кв. м.  площадь _____ кв. м.
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды,	количество _____ шт.

	входы (в т.ч. запасные), тамбуры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, балконы, лоджии, террасы, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме - по границе площади или крепления элемента.	количество ___ шт. количество ___ шт. количество ___ шт.  количество ___ шт., общая площадь ___ кв. м. количество ___ шт., общая площадь ___ кв. м.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения - по входному фланцу, иному соединению арматуры на вводе в помещение: система холодного водоснабжения, в том числе: розлив стояки; система газоснабжения система водоотведения система электроснабжения	длина ___ п.м.  длина ___ п.м. длина ___ п.м. длина ___ п.м. длина ___ п.м.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на земельном участке - по границе площади, занимаемой элементом.	

### Приложение № 3

к проекту договора управления многоквартирного дома

#### Перечень обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме № 26 микрорайона Венеция в городе Костроме

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц)	Объем работ и услуг
<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн, столбов, перекрытий, и т.д.) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов</b>				

<b>) МКД</b>				
<b>1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов</b>				
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	1 раз в год			
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;				
коррозии арматуры, расслаивания. Трещин, выпучивания, отклонения по вертикали в домах с бетонными, ж/б и каменными фундаментами;				
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.				
Проверка состояния гидроизоляции и систем восстановление водоотвода. При выявлении восстановления водоотвода. При выявлении нарушений —восстановление их.	1 раз в 15 лет			
<b>итого по пункту 1</b>		<b>249,859</b>	<b>0,008</b>	
<b>2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</b>				
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в 2 года			
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	1 раз в год			
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подпольий, запорных устройств на них.	1 раз в 2 года			

Устранение выявленных неисправностей.				
<b>итого по пункту 2</b>		<b>5028,42</b>	<b>0,161</b>	
<b>3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>				
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	1 раз в год			
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;	1 раз в год			
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	1 раз в год			
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	1 раз в 3 года			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.				
<b>итого по пункту 3</b>		<b>1624,08</b>	<b>0,052</b>	
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>				

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	1 раз в год			
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год			
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.				
<b>итого по пункту 4</b>		<b>218,627</b>	<b>0,007</b>	
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</b>				
проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в год			
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	1 раз в год			
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприем-	1 раз в 3 года			

ных воронок внутреннего водостока				
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	1 раз в год			
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	1 раз в год			
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;				
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в 3 года			
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.				
<b>Итого по пункту 5</b>		<b>7870,56</b>	<b>0,252</b>	
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</b>				
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	1 раз в год			
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	1 раз в год			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;				
<b>итого по пункту 6</b>	1 раз в 3 года	<b>3919,67</b>	<b>0,1255</b>	

<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>				
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	1 раз в год			
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	1 раз в год			
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	1 раз в год			
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	1 раз в 10 лет			
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	1 раз в год			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.				
<b>итого по пункту 7</b>		<b>21456,7</b>	<b>0,687</b>	
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</b>				
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных	1 раз в год			

трубопроводов;				
проверка звукоизоляции и огнезащиты;	1 раз в год			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.				
<b>итого по пункту 8</b>		<b>624,648</b>	<b>0,02</b>	
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.</b>				
При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	1 раз в год			
<b>итого по пункту 9</b>		<b>249,859</b>	<b>0,008</b>	
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>				
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год			
<b>итого по пункту 10</b>		<b>2145,67</b>	<b>0,0687</b>	
<b>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>				
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	2 раза в год			

доме;				
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год			
<b>итого по пункту 11</b>		<b>3726,03</b>	<b>0,1193</b>	
<b>Всего по разделу I (конструктивные элементы)</b>		<b>47160,9</b>	<b>1,51</b>	
<b>Раздел 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>				
<b>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</b>				
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	2 раза в год			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.				
<b>Итого по пункту 12</b>		<b>20925,7</b>	<b>0,67</b>	
<b>13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</b>				

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	2 раза в год			
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;				
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в год			
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;				
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц			
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц			
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в 3 года			
<b>Итого по пункту 13</b>		<b>65588</b>	<b>2,1</b>	
<b>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</b>				

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	4 раза в год			
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	4 раза в год			
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	4 раза в год			
<b>Итого по пункту 14</b>		<b>18114,8</b>	<b>0,58</b>	
<b>15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</b>				
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;				
организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	в соответствии с договором			
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.				
<b>Итого по пункту 15</b>		<b>5621,83</b>	<b>0,18</b>	
<b>Всего по разделу II</b>		<b>110250</b>	<b>3,53</b>	
<b>III. Работы по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:</b>				

<b>16. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>				
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	подметание - 4 раза в месяц; мытье пола - 1 раз в месяц			
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц			
мытьё окон;	1 раз в год			
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);				
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год			
<b>итого по пункту 16</b>		<b>27796,8</b>	<b>0,89</b>	
<b>17. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:</b>				
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по мере необходимости			
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;	по мере необходимости			
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	по мере необходимости			
очистка придомовой территории от наледи и льда;	по мере необходимости			

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в 3 суток			
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в 3 суток			
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в 2 суток во время гололеда			
Очистка от наледи и льда крылец и пешеходных дорожек	5 раз в сезон			
<b>итого по пункту 17</b>		<b>63714,1</b>	<b>2,04</b>	
<b>18. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>				
подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в 3 суток			
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в 3 суток			
Уборка мусора с газонов	от листьев, сучьев, мусора — 2 раза в сезон; от случайного мусора 1 раз в неделю			
выкашивание газонов	3 раза в сезон			
прочистка ливневой канализации;	По мере необходимости			
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в 3 суток			
<b>итого по пункту 18.</b>		<b>36854,2</b>	<b>1,18</b>	
<b>19. Санитарная очистка, сбор и вывоз твердых бытовых отходов в многоквартирных жилых домах с контейнерными площадками</b>		<b>101505</b>	<b>3,25</b>	
<b>20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопо-</b>				

жарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.				
21. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.				
<b>Итого по разделу III</b>		<b>229870</b>	<b>7,36</b>	
<b>Затраты на управление МКД (в т.ч. услуги РКЦ)</b>		<b>70272,9</b>	<b>2,25</b>	
<b>Всего размер платы</b>		<b>457555</b>	<b>14,65</b>	

#### Приложение № 4

к проекту договора управления многоквартирным домом

#### Акт

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома № 26 микрорайона Венеция в городе Костроме**

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

<b>Границы ответственности Управляющей организации</b>	<b>Границы ответственности собственников</b>
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехническое оборудование.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные сети, устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирный счетчик.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка

4. Стояки системы отопления, ответвления от стояков, до и после запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, общедомовой прибор учета, приборы отопления, при отсутствии отключающего устройства.	
--	--

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений, наниматели обязуются:

-обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;

–своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;

-обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;

- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

#### Приложение № 5

к проекту договора управления многоквартирным домом

#### Сроки устранения неисправностей элементов зданий и объектов в многоквартирном доме № 26 микрорайона Венеция в городе Костроме

№ п/п	Элементы здания и их неисправности	Предельный срок устранения неисправности (с момента их выявления), сут.
	<b>Кровля</b>	
1	Протечки, неисправности в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.)	1-3
	<b>Стены</b>	
2	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
3	Протечки стыков панелей	7
4	Неплотности в дымоходах и газоходах	1
	<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
5	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек и т.п.	
	В зимнее время	1
	В летнее время	3
	<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	

6	Отслоение штукатурки потолка и верхней части стен, угрожающее ее обрушению	5 (с немедленным принятием мер безопасности)
7	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами на высоте свыше 1,5 м	Немедленно, с принятием мер безопасности
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>		
Неисправности:		
8	Аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях	1
9	Мусоропровода	1
10	Фекальных и дренажных насосов	1
<b>Электротехнические устройства</b>		
Неисправности:		
11	Электросетей, оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.)	Немедленно
12	То же неаварийного характера	1
13	Автоматики противопожарной защиты	Немедленно
14	Электроплит	1
<b>Лифты</b>		
15	Неисправности лифта	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)

## Приложение № 6

к проекту договора управления многоквартирным домом

### **Перечень коммунальных услуг, размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавки к тарифам, реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены, предоставляемых Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме № 26 микрорайона Венеция в городе Костроме**

Наименование коммунальной услуги	Норматив потребления (в месяц)	Норматив потребления (ОДН)	Тариф (в рублях)	Нормативный правовой акт
Холодное водоснабжение	6,39 куб. м/чел в месяц	0,026 куб. м/кв. м общей площади помещений, входящих в состав МКД	23,86	Постановление департамента ТЭК и ЖКХ КО от 28.05.2013 г. № 4-нп, постановление департамента государственного регулирования цен и тарифов КО от 19.12.2014 г. № 14/473
Водоотведение	6,39 куб. м/чел в месяц	-	18,25	Постановление департамента ТЭК и ЖКХ КО от 28.05.2013 г. № 4-нп, постановление департамента государственного регулирования цен и тарифов КО от 19.12.2014 г. № 14/473

Газоснабжение	Отопление – 7,6 куб. м/месяц на 1 кв. м отапливаемой площади Приготовление пищи и горячее водоснабжение – 31,4 куб. м/чел в месяц	-	4,54  6,02	Постановление департамента ТЭК и ЖКХ КО от 16.10.2012 г. № 2-нп, постановление департамента государственного регулирования цен и тарифов КО от 16.12.2014 г. № 14/446
Электроснабжение	В зависимости от количества лиц, проживающих в жилом помещении	2,86 кВтч/кв.м общей площади помещений, входящих в состав МКД	3,74	Постановление департамента ТЭК и ЖКХ КО от 16.10.2012 г. № 2-нп, постановление департамента государственного регулирования цен и тарифов КО от 23.12.2014 г. № 14/500

**Примечание:** Управляющая организация – победитель открытого конкурса направляет для подписания собственникам помещений договоры управления с заполнением следующих позиций – пункты 3.3.6., 3.3.10, 3.3.11, 3.6., 5.4.1., столбец 2 Приложения № 2, столбец 5 Приложения № 3.