

**ДОГОВОР № 1**  
**управления многоквартирным домом**

г. Пионерский

«01» января 2017 г.

Собственники жилых и нежилых помещений в лице председателя Совета дома действующего на основании Протокола общего собрания собственников жилья № 1 от «12» ноября 2016 г, именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилфонд», в лице Генерального директора Молчановой Светланы Васильевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, (в дальнейшем Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОНЯТИЯ**

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления содержанием и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом по средствам Управляющей организацией.

2.1. Настоящий Договор заключён на основании решения собрания собственников жилья, протокол № 1 от «12» ноября 2016 г., его условия являются одинаковыми и обязательными для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации, и иными законодательными актами Российской Федерации, а так же условиями настоящего договора, утверждёнными на общем собрании.

2.3. Понятия, используемые в настоящем договоре, означают следующее:

**Собственник** - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Пользователи** - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

**Состав имущества** - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного 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.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

**Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учёта, а также технических помещений многоквартирного дома.

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в договоре управления многоквартирным домом

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

Работы по текущему и капитальному ремонту выполняются на основании решения собрания собственников жилья при заключении отдельного договора.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: **Калининградская область, город Пионерский, ул. Армейская дом 6 (далее - многоквартирный дом)**, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащего управлению, определён Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства № 491 п.п. 1-2.

2.3. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их периодичность, которые предоставляет Управляющая организация, приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Технические и эксплуатационные характеристики многоквартирного дома определены паспортом многоквартирного дома, выданным органами БТИ.

2.6. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются в соответствии п. п. 5, 6, 7, 8, 9 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённых Постановлением Правительства от 13.08.2006г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества), в соответствии Приложения № 4.

2.7. Передача Управляющей организации прав по управлению общим имуществом многоквартирного дома не влечёт перехода к Управляющей организации права собственности на комплекс недвижимого имущества, являющегося общей долевой собственностью всех Собственников помещений.

### 3. ПРАВА СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно определять порядок, очерёдность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объёма поступивших средств Собственников и производственных возможностей Управляющей организации.

3.1.3. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.4. При наличии необходимых навыков, оборудования и разрешительных документов к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, самостоятельно выполнять эти работы.

3.1.5. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации о необходимости выполнения дополнительных работ, не предусмотренных настоящим договором Управляющая компания вправе по своему усмотрению выполнить дополнительные работы, а их стоимость предъявить к оплате Собственникам. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платёжном документе.

3.1.6. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации (регионального оператора) о сроке начала текущего и (или) капитального ремонта, необходимом перечне и об объёме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой возникновение аварийной или предаварийной ситуации, Управляющая организация вправе предъявить к оплате Собственникам сумму в размере затрат на устранение аварийной ситуации. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платёжном документе.

3.1.7. В случае изменения органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в течение календарного года тарифов, надбавок к тарифам и нормативов потребления коммунальных услуг, без согласования с Собственниками изменять размеры обязательных платежей за коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, электроснабжение на общедомовые нужды),

3.1.8. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учёта (далее - ИПУ), установленных в жилом помещении Собственника, путём посещения помещений, в которых установлены эти ИПУ, а также проверку состояния указанных ИПУ и целостности на них пломб.

3.1.9. В случае если жилое помещение не оборудовано ИПУ, устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении и составлять акт об установлении количества таких.

3.1.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников и нанимателей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, вправе произвести расчёт по количеству проживающих и взыскать с Собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме понесённые убытки.

3.1.11. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, приостанавливать или ограничивать предоставление Собственникам коммунальных услуг через 30 дней после письменного уведомления Собственников, в случае:

проведения планово-предупредительного ремонта и работ по техническому обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;

- получения Управляющей организацией соответствующего предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги;

- использования Собственниками бытовых машин (приборов, оборудования) мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведённые до сведения Собственников;

3.1.12. При наличии задолженности в течение установленного в письменном уведомлении срока, совместно с РСО ограничивать предоставление указанной в уведомлении коммунальной услуги до момента ликвидации задолженности. В случае непогашения задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги совместно с РСО приостанавливать до момента ликвидации задолженности предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, холодного водоснабжения.

3.1.13. Требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое помещение представителей Управляющей организации и РСО (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.

3.1.14. Требовать от Собственников и нанимателей полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязанности допускать в заранее согласованное время (а для ликвидации аварий - в любое время суток) в занимаемое ими жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ.

3.1.15. По поручению, в интересах и за счёт Собственников и нанимателей выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с управлением эксплуатацией многоквартирного дома и обязанностями Управляющей организации, вытекающими из настоящего Договора.

3.1.16. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний ИПУ, общедомовых приборов учёта;
- для доставки платёжных документов потребителям;
- для начисления платы за жилищные и коммунальные услуги.

В случае привлечения организации или индивидуального предпринимателя для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платёжных документов потребителям ответственность за правильность оформления платёжных документов и достоверность произведённых начислений несёт соответствующая организация или индивидуальный предприниматель.

3.1.17. Управляющая компания вправе самостоятельно привлекать сторонние организации для оказания следующих услуг: вывоз твердых коммунальных отходов, обслуживание ВДГО, освидетельствование и обслуживание систем вентиляции, ведение расчётно-кассового обслуживания, а также иных услуг, требующих наличие соответствующей лицензии. Стоимость таких услуг и их изменение определяется на основании коммерческих предложений подрядных организаций (за исключением случаев государственного регулирования цен) и не требует проведения общего собрания собственников.

3.1.18. Реализовать иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

## **3.2. Собственники и наниматели имеют право:**

3.2.17. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по настоящему Договору.

3.2.18. Получать предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающие исправное состояние такого имущества и не причиняющие вреда имуществу.

3.2.19. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых РСО коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.2.20. Получать в установленный законодательством срок от организации привлечённой для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платёжных документов потребителям, сведения о правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней), о состоянии расчётов по оплате услуг по

содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, о выполненных работах и иную информацию, обязательность предоставления которой установлена жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.21. Получать в установленный Законом срок информацию о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; проверять объёмы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы); требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.2.22. Получать от Управляющей организации предусмотренные «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам» и «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», утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения) соответствующие акты по фактам оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.23. Требовать 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, в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Основанием для такого изменения платы является соответствующий документ, подтверждающий факт нарушения нормативов качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.24. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение Собственника.

3.2.25. При причинении имуществу Собственников и нанимателей помещений ущерба, вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причинённом ущербе, с указанием фактических объёмов повреждений.

3.2.26. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причинённого жизни, здоровью или имуществу потребителя, причинённых вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.27. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, при условии заключения с Управляющей организацией отдельного договора.

При этом от имени Собственников могут выступать избранные общим собранием Собственников члены совета многоквартирного дома.

3.2.28. Получать от Управляющей организации справки установленного образца в срок, установленный Законодательством РФ.

3.2.29. На общем собрании Собственников принимать решения о дополнении перечня работ по содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, и размере финансирования таких работ за счёт денежных средств, имеющихся на расчётном счёте многоквартирного дома в Управляющей организации. При этом Приложение № 1 к настоящему Договору изменяется в соответствии с таким решением общего собрания.

3.2.30. Реализовать иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

### **3.2.31. Собственники и наниматели не вправе:**

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведённые до сведения Собственников;
- производить слив теплоносителя из системы отопления;

- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учёта и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учёта и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учёта;
- осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия;
- несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учёта;
- вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

#### **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1. Управляющая организация обязуется:**

4.1.17. Содержать общее имущество многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества многоквартирного жилого дома;
- доступность пользования жилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих граждан;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации. об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.1.18. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам и нанимателям.

4.1.19. Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учёта в соответствии с действующим законодательством и заносить полученные показания в журнал учёта показаний общедомовых приборов учёта.

4.1.20. Принимать сообщения собственников и нанимателей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причинённого нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причинённый их жизни, здоровью или имуществу.

4.1.21. Вести учёт жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников и нанимателей на качество предоставления коммунальных услуг, учёт сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.

4.1.22. Информировать Собственников, нанимателей и иных лиц о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг недостаточного качества. Информирование осуществляется в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

4.1.23. Производить профилактическое обслуживание и (или) ремонт общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в помещении Собственника и (или) проходящих транзитом через помещение Собственника. Согласовывать с собственниками и

нанимателями время доступа в жилое помещение посредством уведомления о проведении плановых работ внутри помещения.

4.1.24. Осуществлять по заявлению Собственников и пользователей ввод в эксплуатацию установленных индивидуальных приборов учёта, соответствующих законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такие индивидуальные приборы учёта по функциональным возможностям отличаются от общедомового прибора учёта, которым оснащён многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчётов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введённого в эксплуатацию прибора учёта, начиная с даты его ввода в эксплуатацию.

4.1.25. Обеспечить оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему Договору, в полном объёме в пределах имеющихся денежных средств на лицевом счёте дома.

4.1.26. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащего Собственникам помещения, в сроки, установленные жилищным законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.

4.1.27. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом. В соответствии с результатами проводимых осмотров, в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о состоянии дома. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.28. Заключать по поручению и за счёт Собственников договоры на оказание дополнительных услуг, не предусмотренных настоящим Договором. В том числе услуг по монтажу и обслуживанию систем видеонаблюдения и систем ограничения доступа в подъезды (домофоны); по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет); по реконструкции и благоустройству общего имущества; по благоустройству и озеленению придомовой территории.

Решение о заключении таких договоров должно быть принято на общем собрании Собственников.

4.1.29. Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств подрядными и прочими организациями, а в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения ими указанных обязательств – вести претензионную работу согласно условиям настоящего Договора и законодательства Российской Федерации.

4.1.30. Осуществлять приёмку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключённым договорам с подрядными и прочими организациями.

4.1.31. Направлять в течение трёх рабочих дней с момента получения заявки своего сотрудника для проверки по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором, ненадлежащего качества.

4.1.32. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчёт о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. Отчёт предоставляется путём размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации или на сайте <http://www.reformagkh.ru/>.

4.1.33. Выдавать Собственникам или иным лицам, действующим по распоряжению Собственников, или несущих с Собственником солидарную ответственность за жилое помещение, копии из финансовых лицевого счетов; справки установленного образца о размере платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги, факт отсутствия у Собственников задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг; иные предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации документы.

4.1.34. До 01 декабря текущего года осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предложений о проведении капитального ремонта, а также производить расчёт стоимости услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома. Расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, производится с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учётом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

Указанные в первом абзаце предложения и расчёт стоимости услуг вносятся Управляющей организацией для их рассмотрения и утверждения на общем собрании Собственников

многоквартирного дома председателю совета многоквартирного дома. Если до 31 декабря текущего года общее собрание Собственников многоквартирного дома (совет дома) утвердило предложения Управляющей организации, то Приложения № 1 к настоящему Договору считаются изменёнными с 01 января следующего календарного года.

Если до 31 декабря текущего года общее собрание Собственников многоквартирного дома не проводилось или общее собрание Собственников многоквартирного дома не приняло решение по предложениям Управляющей организации, то Приложение № 1 к настоящему Договору считаются изменёнными с 01 января следующего календарного года в соответствии с предложениями Управляющей организации.

В случае если Управляющая организация не направила предложение об изменении размера платы, а собственники не приняли самостоятельно решение об изменении размера платы, размер платы на последующий год действия Договора, определяется с учетом индекса роста потребительских цен за предыдущий год определяемый по данным Росстата. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

*Собственники обязуются:*

4.1.35. Принимать решения о перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, условиях их оказания и выполнения, а также размере их финансирования.

4.1.36. На общем собрании Собственников принять решение о перечне услуг и работ по содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, условиях их оказания и выполнения, а также размере их финансирования.

Для принятия вышеуказанного решения Собственники обязаны провести общее собрание в течение 30 дней после получения указанных в п. 4.1.23 настоящего Договора предложений от Управляющей организации о выполнении плановых работ по содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1 к настоящему Договору), предложений стоимости услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему Договору).

4.1.37. Нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

4.1.38. Своевременно и в полном объеме вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также общего имущества многоквартирного дома, плату за коммунальные услуги в адрес РСО согласно выставленным Управляющей организацией счетам по тарифам и расценкам, определённым в соответствии с данным договором.

4.1.39. В соответствии со ст. ст. 44, 46, 156, 158 Жилищного Кодекса РФ принимать решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Для принятия выше указанного решения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения Собственники обязаны провести общее собрание в течение 30 дней с момента получения предложения от Управляющей организации.

4.1.40. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации (регионального оператора) о сроке начала текущего и (или) капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой возникновение аварийной или предаварийной ситуации, Собственники обязаны оплатить выставленную Управляющей организацией сумму в размере затрат на устранение аварийной ситуации по акту выполненных работ. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платёжном документе.

4.1.41. При обнаружении неисправностей общего имущества многоквартирного дома, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в ЕДДС или в Управляющую организацию, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.1.42. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального прибора учёта, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в ЕДДС (тел.07) или в Управляющую организацию.



- 4.1.43. При наличии ИПУ ежемесячно снимать его показания в соответствии с действующим законодательством и передавать полученные показания любым доступным способом уполномоченному ей лицу до 25-го числа текущего месяца.
- 4.1.44. В целях учёта потреблённых коммунальных услуг использовать ИПУ, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
- 4.1.45. Обеспечивать проведение поверок, установленных ИПУ в сроки, установленные технической документацией на прибор учёта, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учёта для осуществления его поверки и дате установления прибора учёта по итогам проведения его поверки.
- 4.1.46. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и представителей специализированных организаций), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования (в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца); для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости; для ликвидации аварий - в любое время.
- 4.1.47. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний ИПУ, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учёта (в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев).
- 4.1.48. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в принадлежащем Собственнику жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано ИПУ.
- 4.1.49. В аварийных ситуациях не препятствовать доступу работников аварийных служб в занимаемое жилое помещение. Для обеспечения возможности незамедлительного устранения Управляющей организацией (аварийной службой) последствий аварийной ситуации в жилом помещении Собственника, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов или при неиспользовании Собственником жилого помещения.
- 4.1.50. Устанавливать на границе эксплуатационной ответственности Собственников индивидуальные приборы учёта потребления коммунальных услуг. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счётчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, и демонтажем без согласования с Управляющей организацией. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учёта.
- 4.1.51. Осуществлять за счёт собственных средств оформление ввода ИПУ и ОДПУ в эксплуатацию, их ремонт, обслуживание и своевременную поверку.
- 4.1.52. Соблюдать требования утверждённого органом местного самоуправления Порядка согласования переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений на территории города Пионерский Калининградской области.
- 4.1.53. Соблюдать требования Правил пользования жилыми помещениями.
- 4.1.54. Пользоваться жилым помещением с учётом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства Российской Федерации.
- 4.1.55. При проведении работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке жилого помещения обеспечить за свой счёт вывоз крупногабаритных и строительных отходов. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке в помещении Собственников, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственников (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твёрдых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено санитарно-гигиеническими и пожарными нормами содержания жилищного фонда).
- 4.1.56. Заключение прямых договоров на коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями.
- 4.1.57. Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ**

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и платы за коммунальные услуги.

5.2. Плата за содержание и обслуживание общего имущества МКД вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов, предоставленных Управляющей организацией или уполномоченным ей лицом не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. Размер платы за содержание и обслуживание общего имущества МКД указан в Приложении № 1 к настоящему Договору и определяется в порядке, указанном в п. 4.1.22 настоящего договора. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения равен 1/12 от годового размера платы.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (пропорционально общей площади жилого помещения Собственника). Во второй и последующие годы действия настоящего договора размер платы ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, за каждый предыдущий год по Калининградской области. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке платы на соответствующий год действия настоящего договора доводится Управляющей организацией до сведения Собственника.

5.4. . Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения производится в порядке и на основаниях, указанных в Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путём проведения перерасчёта по итогам года.

5.5. Не допускается изменение 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.

5.6. В случае изменения органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в течение календарного года тарифов, надбавок к тарифам и нормативов потребления коммунальных услуг РСО применяют новые тарифы, надбавки к тарифам и нормативы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.

5.7. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за содержание общего имущества МКД.

5.8. Собственники (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платёжные документы с последующим перерасчётом.

5.9. В платёжном документе на оплату содержания общего имущества МКД.

- размер месячной платы за содержание общего имущества МКД;
- сведения о размере задолженности Собственника перед исполнителем за предыдущие расчётные периоды.

5.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключённым договорам.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

### **6.1. Ответственность Управляющей организации:**

6.1.17. Управляющая организация несёт ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 настоящего договора.

6.1.18. Управляющая организация несёт установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- нарушение качества услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- убытки, причинённые Собственникам в результате нарушения Управляющей организацией прав потребителей;
- моральный вред (физические или нравственные страдания), причинённый Собственнику вследствие нарушения Управляющей организацией прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

6.1.19. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников.

## **6.2. Ответственность Собственников:**

6.2.17. Собственники несут установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- невнесение или несвоевременное внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- 6.2.18. вред, причинённый жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

6.2.19. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание общего имущества МКД и (или) коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

## **7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ**

7.1. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

7.2. Список лиц, уполномоченных Собственниками и их полномочия в соответствии с п. 7.1 настоящего Договора, с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении № 2 к настоящему Договору.

7.3. Все изменения доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников с обязательным представлением оригинала протокола общего собрания Собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.4. Управляющая организация в срок не позднее 30 марта представляет уполномоченным лицам ежегодный отчёт о выполнении условий настоящего договора, который подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников. В отчёте указывается перечень выполненных работ и услуг и их стоимость.

## **8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, за исключением изменений, предусмотренных пунктами 3.2.17, 4.1.34 настоящего Договора. Изменения вносятся на основании решения общего собрания Собственников. При этом копии соответствующего протокола общего собрания приобщаются к настоящему Договору.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, по условиям, предусмотренным пунктами 8.3 и 8.4 настоящего Договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.3. Собственники на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

8.4. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников. При этом, существенным нарушением признается не утверждение Собственниками помещений перечня выполняемых работ и услуг, и утверждение их стоимости ниже предложений Управляющей организации.

8.5. При расторжении настоящего договора по предусмотренным в нем основаниям, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчётов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников и пользователей помещений в счёт оплаты ими работ и услуг Управляющей организации по настоящему Договору, над стоимостью фактически выполненных Управляющей организацией работ и оказанных

услуг по настоящему Договору, возвращается непосредственно Собственникам помещений. В случае выполнения Управляющей организацией работ, не оплаченных Собственниками, Управляющая организация производит расчёт и представляет Собственникам платёжные документы к оплате, при условии, что эти работы входят в перечень необходимых работ и выполнены в установленные сроки их проведения, либо если проведение таких работ согласовано с собственниками.

8.6. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока настоящего Договора или его досрочного расторжения, передача технической документации на многоквартирный дом осуществляется в порядке, предусмотренном «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

8.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на жилое помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

## **9. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор подписывается Управляющей организацией, с одной стороны, председателем Совета дома на основании Протокола общего собрания собственников жилья.

9.2. Настоящий Договор составлен на 17 листах в том числе 4 приложения на 4 листах в 2-х экземплярах. Один – Управляющей организации, второй выдаётся на руки старшему дома (председателю совета многоквартирного дома) и хранится в порядке, установленном общим собранием собственников.

9.3. По требованию собственника помещения в многоквартирном доме Управляющая организация обязана предоставить заверенную копию данного договора.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания, датой подписания договора является дата передачи экземпляра договора, подписанного собственниками, в адрес управляющей компании.

10.2. Настоящий Договор заключён, сроком на 3 (три) года.

10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о расторжении настоящего Договора не менее чем за 2 месяца до окончания срока его действия, Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Собственники выражают своё согласие Управляющей организации на поручение обработки персональных данных другому лицу, если иное не предусмотрено федеральным законом, на основании заключаемого с этим лицом договора, в том числе государственного или муниципального контракта, либо путём принятия государственным или муниципальным органом соответствующего акта.

11.2. При этом лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению Управляющей организации, обязуется совершать с персональными данными действия в целях, определённых Управляющей организацией; соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»; соблюдать конфиденциальность персональных данных; обеспечивать безопасность при обработке персональных данных; соблюдать требования к защите обрабатываемых персональных данных.

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

11.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

11.5. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение одного месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

## 12. ФОРС-МАЖОР

12.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

12.2. 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.

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

## 13. К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ ПРИЛАГАЕТСЯ:

Приложение № 1 - Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения.

Приложение № 2 - Перечень лиц, уполномоченных осуществлять контроль и взаимодействие с Управляющей организацией (совет дома и пр.).

Приложение № 3 - Перечень общего имущества, передаваемого в управление.

Приложение № 4 - Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома.

## 14. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания ООО «Управляющая компания Жилфонд» ИНН - 3910502047


Лицензия на осуществление деятельности по управлению МКД № 206

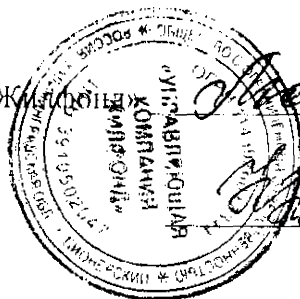
Адрес юридический: 238590 Калининградская область, г. Пионерский ул. Армейская 2Б,

Тел. 84015536553

Генеральный директор

ООО «Управляющая компания Жилфонд»  С. В. Молчанова/

Председатель Совета дома 



Приложение № 1  
к Договору управления многоквартирным домом  
от «01» января 2017 года  
адрес: Калининградская область город Пионерский  
ул. Армейская дом 6

**Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**

№ пп	Наименование	Периодичность	Размер стоимости на 1 кв. м. в месяц, руб.
<b>1</b>	<b>Уборка земельного участка входящего в состав общего имущества многоквартирного дома</b>		<b>3,47</b>
	Подметание земельного участка в летний период	ежедневно	2,58
	Стрижка газонов, подрезка кустов на придомовой территории	по мере необходимости	0,09
	Уборка мусора с газонов, очистка урн	ежедневно	0,56
	Сдвигание и подметание снега при отсутствии снегопада	2 раза в неделю	0,09
	Ликвидация наледи	по мере необходимости	0,13
	Сдвигание и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости	0,02
<b>2</b>	<b>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>		<b>1,28</b>
	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	по мере необходимости	0,13
	Консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отстойки	по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	0,14
	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости	0,16
	Ремонт, регулировка, промывка, испытание расконсервация системы центрального отопления, прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей	по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	0,52
	Дератизация, дезинсекция, дезинфекция	по мере необходимости	0,30
	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств МОП:		0,03
	- проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	
	- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год	
	- замеры сопротивления изоляции	1 раз в год	
<b>3</b>	<b>Проведение технических осмотров, мелкий ремонт</b>		<b>1,42</b>
	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств МОП	2 раза в год	1,13
	Восстановление герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты	1 раз в год	0,19
	Прочистка канализационного лежачка	2 раза в год	0,10
<b>4</b>	<b>Выполнение заявок населения</b>		<b>1,36</b>
	На системах канализации	в течении суток	0,09
	На системах электроснабжения МОП	в течении суток	0,09
	Протечка кровли	в порядке очереди	0,42
	Нарушение водоотвода	в течении 5 дней	0,17
	Замена разбитого стекла	в зимнее время в течении 2-х суток, в летнее время в течении 5-ти суток	0,14
	Неисправность осветительного оборудования МОП	в течении 7 суток	0,09
	Неисправность электрической проводки оборудования МОП	в течении 8 часов	0,02
	Косметический ремонт МОП	в порядке очереди	0,34
<b>5</b>	<b>Содержание управляющей компании</b> Заработная плата Отчисления на соц. Нужды Затраты на РКЦ Прочие расходы (услуги связи, канцтовары, командировки, подписка и др.)		<b>2,53</b>
	<b>ИТОГО</b>		<b>10,06</b>

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**О обязанностях и полномочиях совета дома**

Собственники жилых и нежилых помещений в соответствии с протоколом общего собрания собственников выбрали совет многоквартирного дома в составе:

Председатель совета дома - Пчелинцев В. Г.

В соответствии с главой п. 1 ст. 185 ГК РФ, п. 3 ч. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: город Пионерский ул. Армейская дом 6 уполномочивают Совет дома из числа вышеуказанных лиц вести от имени и в интересах собственников указанного многоквартирного дома переговоры с лицами, оказывающими услуги по содержанию и (или) выполняющими работы по ремонту общего имущества в таком доме, контролю их исполнения, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий. Собственники предоставляют председателю Совета дома право заключать (подписывать) на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом.,

Совет дома имеет право согласовывать необходимость выполнения непредвиденных работ, с изменением перечня работ и их стоимости в рамках раздела 4 настоящего договора, с приёмкой и подписанием акта выполненных работ и оказанных услуг.

Согласовать в течение 30 календарных дней перечень работ и стоимость услуг по содержанию жилого фонда на следующий календарный год.

Совет дома обеспечивает хранение Договора управления (экземпляр собственников), осуществляет проверку правильности составления визирования и хранения ежегодного перечня работ, актов выполненных работ, а также участвует в переговорах по спорам, связанным с исполнением настоящего договора.

Приложение № 3  
к Договору управления многоквартирным домом  
от «01» января 2017 года  
адрес: Калининградская область город Пионерский  
ул. Армейская дом 6

---

**Состав общего имущества дома**

1. Межквартирные, межэтажные лестничные площадки.
2. Лестницы.
3. Крыши.
4. Подкровельное пространство.
5. Ограждающие несущие конструкции дома.
6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
7. Подвальные помещения, в которых имеются инженерные коммуникации.
8. Придомовая территория (копия схемы придомовой территории прилагается)



Приложение № 4

к Договору управления многоквартирным домом

от «01» января 2017 года

адрес: Калининградская область город Пионерский

ул. Армейская дом 6

**АКТ**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома.**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «Управляющая компания Жилфонд» именуемым в дальнейшем "**Управляющая компания**", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "**Собственники**" составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.

2. **Собственники** несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

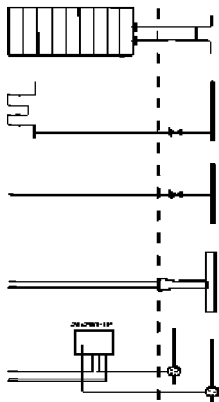
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственников** (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств **Собственника**.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей компанией**, (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, оплаченных **Собственниками** за содержание и обслуживание общего имущества МКД.

5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей компанией**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств **Собственника**

6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей компанией**, ответственность за возможный ущерб, нанесённый в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей компанией** или третьих лиц, несёт **Собственники** Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств **Собственника\***.

*\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платёж за содержание и текущий общего имущества МКД и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.*



Отопление до контргайки радиатора отопления в помещении

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл. сеть до эл. Счетчика