

Договор управления многоквартирным домом

г. о. Саранск

16 апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домоуправление №33», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Морозова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Председателя Совета многоквартирного жилого дома Автаевой Валентины Ивановны действующей на основании на основании ст.161.1 ЖК РФ и протокола общего собрания от 12 апреля 2019 года №_____ собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Саранск, ул. Косарева, дом №17, именуемые в дальнейшем «Собственники», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении общим имуществом многоквартирного дома № 17 по ул. Косарева, г.о. Саранск, о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, ст. 1005 Гражданского кодекса РФ и Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «12» апреля 2019 года (протокол прилагается).

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативными и правовыми актами РФ.

1.4. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре:

«многоквартирный дом» - индивидуально-определенное здание, которое состоит из структурно обособленных помещений (квартир и нежилых помещений), обеспечивающих возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в этом здании, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких обособленных помещениях и в таком здании в целом;

«собственник помещения в многоквартирном доме» – лицо, которому на праве собственности принадлежит помещение в многоквартирном доме, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме;

«наниматель и арендатор помещения» - лицо, которому на праве владения и пользования собственником за плату передано помещение;

«органы управления многоквартирным домом» - общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, совет МКД, председатель совета МКД, правление ТСЖ (ЖСК), председатель правления ТСЖ (ЖСК);

«доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме» - доля собственника помещения в многоквартирном доме, определяемая отношением общей площади указанного помещения собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном доме ($S = \text{общая площадь}/\text{сумма общих площадей}$).

«общая площадь жилого помещения» – площадь помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

«обязательные платежи собственников помещений» - плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, эксплуатации, обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги.

«нежилое помещение в многоквартирном доме» - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

«внутридомовые инженерные системы» - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое,

использования и обслуживания, а также обеспечение за счёт потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Управление многоквартирным жилым домом осуществляется на основании договора управления многоквартирным домом;

«управление многоквартирным домом» – комплекс организационно-правовых мероприятий, направленных на соблюдение стандартов и (или) нормативов содержания общего имущества в многоквартирном доме, параметров качества предоставления жилищных и коммунальных услуг лицам, занимающим помещения в многоквартирном доме, в целях обеспечения им благоприятных и безопасных условий проживания;

«техническое обслуживание» – работы по контролю за состоянием общего имущества в многоквартирном доме, поддержанию его в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров. Периодичность осмотров определяется в соответствии с действующим законодательством;

«содержание общего имущества» – комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния;

«текущий ремонт общего имущества» – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, осуществляемых в период эксплуатационного срока объекта (дома), и направленных на восстановление исправности и работоспособности общего имущества многоквартирного дома, частичного его восстановления с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией;

«размер платы за жилое помещение» - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, плату за пользование жилым помещением (плату за наем), плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за жилое помещение устанавливается одинаковой для собственников помещений в многоквартирном доме из расчета 1 кв. метра общей площади занимаемого помещения;

«отчетный период» - период деятельности управляющей организации, за который она отчитывается перед собственниками помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает элементы разных видов договоров.

2.2. Предметом настоящего Договора является оказание «Управляющей организацией» по заданию «Собственника» в течение согласованного Договором срока услуг и выполнение работ:

а) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенному по адресу: г.о. Саранск, ул. Косарева, д. 17;

б) по предоставлению коммунальных услуг (водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение);

в) иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельными договорами между «Собственниками» и соответствующими подрядными организациями или в соответствии с федеральными, региональными и местными программами по проведению капитального ремонта в многоквартирных жилых домах.

2.3. Настоящий Договор заключается с целью обеспечить:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

- соблюдение прав и законных интересов «Собственников», а также иных лиц, пользующихся помещениями в данном многоквартирном доме по другим законным основаниям (нанимателя, арендатора);

3.1.5. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам.

3.1.6. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.7. Представлять интересы «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

3.1.8. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками и поставщиками коммунальных услуг.

3.1.9. Хранить и актуализировать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, объекты придомового благоустройства в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №1, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.10. Проводить технические осмотры многоквартирного дома совместно с собственниками помещений (их представителем) не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и в соответствии с результатами осмотра:

- корректировать базы данных, отражающих состояние дома;
- формировать планы ремонтных работ (текущего и капитального) на среднесрочную и долгосрочную перспективу.

3.1.11. По заданию «Собственника» от своего имени заключать соответствующие гражданско-правовые договоры в установленном порядке с третьими лицами.

3.1.12. Обеспечить предоставление иных услуг (интернет, радиовещание, кабельное и цифровое телевидение, видеонаблюдение, домофон, кодовый замок двери подъезда и другие) по решению общего собрания «Собственников» за отдельную плату на основе возмездных договоров с третьими лицами.

3.1.13. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги «Собственнику», если иное не установлено действующим законодательством.

3.1.14. Предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» (нанимателям, арендаторам) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг в необходимом объеме и качестве, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.15. Требовать внесения платы от «Собственника» (нанимателя, арендатора) в случае не поступления платы в сроки, установленные законодательством РФ и РМ и настоящим Договором.

3.1.16. Уведомлять в письменном виде «Собственников» (нанимателей, арендаторов) об изменении порядка и условий содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме либо иных условий договорных отношений со сторонними организациями в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.17. Принимать претензии «Собственника» (нанимателя, арендатора) по вопросам, касающимся настоящего Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, «Управляющая организация» обязана рассмотреть претензию и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения претензии в порядке и сроки, установленные действующим законодательством. В случае отказа в их удовлетворении «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение направить «Собственнику» (нанимателю, арендатору) извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.18. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.19. Предоставлять по требованию «Собственника» или уполномоченного им лица имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, с учетом требований пункта **3.1.18.** Договора.

3.1.31. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определения «Управляющей организации» уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний «Собственников» по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организацией» в соответствии с решением «Собственников», направляются на работы по ремонту общего имущества согласно разработанным планам по текущему и капитальному ремонту, либо на иные цели, определенные решением «Собственников».

3.1.32. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от Договора плату «Собственников» со страховой организацией в случае принятия такого решения «Собственником».

При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.33. В случае расторжения Договора:

- передать «Собственнику» техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора;
- произвести выверку расчетов по платежам «Собственника» (нанимателя, арендатора) в счет обязательств по Договору с последующим составлением Акта выверки расчетов;

Расчеты между «Управляющей организацией» и «Собственником» по Актам выверки производятся в течение календарного месяца после его составления.

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

3.1.35. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по Договору (раздел 5 Договора).

3.1.36. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Правительства РФ и других государственных органов власти РФ, а также настоящим Договором.

3.2. «Управляющая организация» вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

3.2.2. От своего имени заключать договоры:

- со специализированными организациями, осуществляющими оказание услуг и выполнение работ по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, со всеми правами и обязанностями по их исполнению;
- с ресурсоснабжающими организациями;
- на целевое бюджетное финансирование (компенсации и дотации) со всеми правами и обязанностями по их исполнению.

3.2.3. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы, неустоек (штрафов, пеней) по Договору в полном объеме в соответствии с представляемыми платежными документами и действующим законодательством РФ и РМ.

имущества многоквартирного дома и формам отчетности самостоятельно определять их в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.15. Выполнять в текущем году по поручению «Собственника» или предписанию контролирующего органа исполнительной власти дополнительные работы по ремонту общего имущества сверх работ, предусмотренных настоящим Договором.

Учитывать перечень и стоимость дополнительно выполненных в текущем году работ при планировании перечня работ и определении цены договора на следующий год.

3.2.16. Вносить изменения в Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании решений, принятых на общем собрании «Собственников» помещений в многоквартирном доме.

3.2.17. Вносить предложения в органы управления «Собственника» по эффективному использованию общего имущества дома с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния жилищного фонда и качества оказываемых услуг.

Только по решению органов управления многоквартирным домом (общего собрания собственников помещений) «Управляющая организация» имеет право привлекать денежные средства сторонних организаций (инвестиции) и вкладывать их в модернизацию, капитальный ремонт, реконструкцию и развитие общего имущества в многоквартирном доме, включая инженерные коммуникации и оборудование на них (приборы учета), в целях улучшения качества оказываемых услуг и выполняемых работ, а также снижения размеров обязательных платежей.

3.2.18. Проверять соблюдение «Собственниками» (нанимателями, арендаторами) правил пользования общим имуществом и проживания в многоквартирном доме, в том числе санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-строительных, противопожарных и эксплуатационных норм и требований, а также других обязательств, предусмотренных в индивидуальных договорах.

3.2.19. В случае возникновения необходимости проведения работ по капитальному ремонту предоставить «Собственнику» перечень работ или услуг, их объемы, экономически обоснованные сметы расходов, а также график производства работ.

3.2.20. Нести иные права и обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, принятыми в соответствии с ними другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства РФ и других государственных органов власти РФ и РМ, а также настоящим Договором.

3.3. «Собственник» помещения обязуется:

3.3.1. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доли участия в нем и бремя расходов по содержанию занимаемых ими помещений.

3.3.2. Обеспечивать своевременное и полное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей в установленные сроки и порядке, определяемые Договором и нормами действующего законодательства РФ.

3.3.3. Своевременно предоставлять «Управляющей организации» сведения о смене «Собственника». Сообщить «Управляющей организации» информацию о новом «Собственнике» и дату вступления нового «Собственника» в свои права.

3.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям «Управляющей организации», а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, работ по ликвидации аварий, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.3.5. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» контактные телефоны и адреса «Собственников» для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям «Собственника» при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.6. Обеспечить использование помещения по целевому назначению в строгом соответствии с требованиями ЖК РФ, Правилами пользования, эксплуатации и проживания в данных помещениях, расположенных в многоквартирном жилом доме, а также санитарно-гигиеническими, экологическими, архитектурно-строительными, противопожарными, и иными нормами, и требованиями, установленными действующим законодательством РФ и настоящим Договором, а именно:

- а) не производить перенос инженерных сетей;

О выявленных случаях сообщать «Управляющей организацией» и принимать совместные действия по пресечению выявленных нарушений и восстановлению общего имущества в первоначальном, работоспособном виде за счет средств виновных лиц.

3.3.13. Передать в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора «Управляющей организацией» необходимую техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением данным домом, при их наличии.

3.3.14. Информировать «Управляющую организацию» об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.15. Оперативно и всесторонне рассматривать и принимать решения по предложениям, поступившим от собственников помещений в адрес «Управляющей организации» в течение действия настоящего договора и касающимся вопросов улучшения условий и качества управления, содержания, обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества, оказания коммунальных услуг надлежащего качества в необходимом объеме, а также изменения размеров финансирования выполняемых работ и оказываемых услуг, в том числе изменения тарифов и размеров обязательных платежей.

3.3.16. Приглашать представителей «Управляющей организации» на общие собрания собственников помещений, в повестку дня которых включены вопросы, касающиеся управления многоквартирным домом и выполнения «Сторонами» условий настоящего договора, при этом письменно сообщая о принятых по данным вопросам решениям в десятидневный срок, а о решениях, требующих немедленного исполнения – незамедлительно.

3.3.17. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами органов государственной власти и настоящим договором.

3.4. «Собственник» помещения имеет право:

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

3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующую квалификацию на проведение экспертных работ и поручение «Собственника», оформленное в письменном виде.

3.4.3. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества жилищно-коммунальные услуги.

3.4.4. В случае необходимости обращаться к «Управляющей организации» с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом энергоресурсов (или из одного энергоресурса).

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации»:

- проведения проверок качества поставки коммунальных ресурсов;
- оформления Акта о некачественно предоставленной коммунальной услуге и предоставления его ресурсоснабжающей организации;
- изменения размера платы коммунальные услуги при предоставлении данных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и РМ.

3.4.6. Обратиться к «Управляющей организации» в письменной форме или сделать это устно в течении 6-ти месяцев с момента выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с «Управляющей организацией» извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

многоквартирного дома по адресу: г.о. Саранск, ул. Косарева, д. 17, составляет 22,66 руб. в месяц на 1 кв.м. (Приложение №2).

4.3. По согласованию Сторон в состав обязательных платежей могут быть включены накопительные платежи в фонд капитального ремонта, расходование которых имеет целевое назначение.

4.4. В случае изменений решений по размеру платы за жилое помещение «Стороны» осуществляют расчеты по настоящему Договору по измененным тарифам с момента их изменения без дополнительного соглашения.

4.5. Ежемесячная плата Собственника (нанимателя, арендатора) за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади помещений собственника на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.6. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.7. Вся ответственность за объём потребления коммунальных ресурсов возлагается на «Собственников» (нанимателей, арендаторов), за исключением потерь по вине управляющей организации или третьих лиц.

4.8. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанций), представляемых «Управляющей организацией» не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным периодом, за который производится оплата.

Внесение платы производится «Собственниками» (нанимателями, арендаторами) ежемесячно по последнее число месяца, следующего за истекшим.

4.8.1. Движение денежных средств собственников помещений МКД за услуги «Управляющей организацией» и потребленные коммунальные услуги должны отображаться на лицевом счете дома.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально времени оказания данных услуг ненадлежащего качества.

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 путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении «Собственника» (нанимателя, арендатора).

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

4.12. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от «Управляющей организации» платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.13. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.14. Неиспользование Собственником жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5. Контроль за выполнением «Управляющей организацией» её обязательств по настоящему Договору

5.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения Договора осуществляется:

а) «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение (оконные заполнения и входная дверь в квартиру и нежилых помещений в состав общего имущества не входят).

«Управляющая организация» несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу.

Внешней границей эксплуатационной ответственности «Управляющей организации» по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

В границы эксплуатационной ответственности «Управляющей организации» в рамках настоящего Договора не входят сети проводного телерадиовещания (в том числе и коллективная антenna), кабельного телевидения, оптоволоконной сети, домофона, линий телефонной связи и других подобных сетей, а также оборудование, расположенное на указанных сетях. В связи с этим, плата за ремонт и обслуживание указанных сетей «Управляющей организацией» с «Собственника» в рамках данного договора не взимается.

Также в состав общего имущества не входит имущество, самовольно возведенное собственниками, нанимателями помещений, а также совместно проживающими в занимаемом ими помещении гражданами, в том числе, сведения о котором не внесены (не отражены) в технической документации дома в установленном законодательством порядке.

7. Порядок разрешения споров и жалоб

7.1. Споры, возникающие в ходе исполнения «Сторонами» своих договорных обязательств разрешаются сторонами путем переговоров.

В случае, если «Стороны» не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются «Собственниками» в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в «Управляющей организации».

7.3. В случае совершения «Стороной» настоящего Договора действий, противоречащих условиям настоящего Договора, его целям и принципам, «Сторона», выявившая такие нарушения, обязана в двухнедельный срок с момента, когда она узнала или должна была узнать о нарушении её прав, направить претензию в адрес «Стороны», совершивший такие действия, а последняя в свою очередь обязана принять такую претензию и рассмотреть её в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

8. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельств, к которым относятся пожар, стихийные бедствия, военные операции любого характера, блокады, запрещения экспорта или импорта, другие, не зависящие от «Сторон» обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

8.3. В случаях наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения «Сторонами» обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы (в соответствии со ст. 114 ЖК РФ) на основании решения общего собрания о выборе 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 с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

9.6. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору вносятся путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.8. В случае, если ни одна из «Сторон» в срок не позднее, чем за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора не заявит в письменной форме о его прекращении другой «Стороне», то договор считается продлением на тот же срок и на тех же условия, кроме условий о размерах обязательных платежей и дополнительных взносов (если таковы будут устанавливаться ежегодно на новый финансовый период).

Размеры обязательных платежей и дополнительных взносов, утвержденные решением общего собрания «Собственников», подлежат фиксации в дополнительном соглашении к настоящему договору и являются обязательными к оплате «Собственниками» (нанимателями, арендаторами).

9.9. Независимо от оснований и порядка расторжения или прекращения настоящего договора «Стороны» не освобождаются от обязанности выполнения в полном объеме своих обязательств, в частности по оплате соответствующих платежей, предусмотренных условиями настоящего договора, индивидуальных договоров и договоров, заключенных со сторонними организациями.

9.10. Одновременно с продлением срока действия либо расторжением или прекращением действия настоящего Договора должны быть совершены аналогичные действия и в отношении индивидуальных договоров, заключенных между Сторонами, а также договоров, заключенных во исполнение условий настоящего Договора между «Управляющей организацией» и сторонними организациями.

9.11. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Сторонами.

9.12. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, подписанных уполномоченными представителями обеих «Сторон», имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из «Сторон».

Договор составлен на 18 страницах и содержит 3 приложения:

- приложение №1 - состав имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление;

- приложение №2 - перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

- приложение №3 - форма отчета Управляющей организации;

Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются все указанные в его тексте Приложения, а также все дополнительные соглашения, подписанные «Сторонами» в течение срока действия и во исполнение условий настоящего Договора.

СОСТАВ

и состояние общего имущества в многоквартирном доме, расположенному по адресу:

РМ, г. Саранск, Косарева, д. 17

(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – <u>156</u> шт. Площадь пола – <u>1066</u> кв.м Материал пола - <u>п/бетон</u>	Количество помещений, требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>54</u> шт. Площадь пола – <u>939,6</u> кв.м Материал пола - <u>п/бетон</u>	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>102</u> шт. Материал лестничных маршей - <u>п/бетон</u> Материал ограждения - <u>метал</u> Площадь – <u>186,4</u> кв.м.	Количество лестниц, требующих ремонта - _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений - _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - <u>6</u> шт. - иные шахты - _____ шт. (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - _____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - _____ шт.
Коридоры	Количество – <u>—</u> шт. Площадь пола – <u>—</u> кв.м Материал пола - <u>—</u>	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м)
Технические этажи	Количество – <u>—</u> шт. Площадь пола – <u>—</u> кв.м Материал пола - <u>—</u>	Санитарное состояние - _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – <u>—</u> шт. Площадь пола – <u>—</u> кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования ПБ - _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, указать характеристику нарушений).
Технические подвалы	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>1410</u> кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. <u>х/з водопроводные</u> 2. <u>отопление</u> ; 3. <u>канализация</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>прибор учета</u> 2. _____;	Санитарное состояние - _____ (указать: удовл. или неуд.). Требования ПБ - _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, указать характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____;

		2. _____ ;
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - <u>бетон/бетон</u> . Количество продухов - <u>90</u> шт.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - шт. Площадь стен в подъездах <u>3049,2</u> кв. м Материал отделки: стен <u>из/бетон</u> Площадь потолков <u>939,6</u> кв. м Материал отделки потолков <u>побелка</u>	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - _____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен <u>3049,2</u> кв. м Материал стены и перегородок <u>из/бетон</u> . Материал отделки стен <u>краска</u> Площадь потолков <u>939,6</u> кв. м Материал отделки потолков	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал - <u>из/бетон, панели</u> Площадь - <u>13,8</u> тыс. кв. м Длина межпанельных швов - <u>4860</u> м.	Состояние - _____ (удовл. или неуд. - указать дефекты): Площадь стен, требующих утепления - _____ кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - <u>9</u> Материал - <u>из/бетон, панели</u> Площадь - <u>15,18</u> тыс. кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления - _____ кв.м
Крыши	Количество - <u>1</u> шт. Вид кровли - <u>плоская</u> (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - <u>РЖК</u> . Площадь кровли - <u>1710</u> кв.м Протяженность свесов - _____ м Площадь свесов - _____ кв. м Протяженность ограждений - _____ м	Характеристика состояния - (удовл. или неуд. - указать дефекты): площадь крыши, требующей капитального ремонта - _____ кв.м площадь крыши, требующей текущего ремонта - _____ кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - <u>18</u> шт. из них: деревянных - <u>6</u> шт. металлических <u>6</u> шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - <u>54</u> шт. из них деревянных - _____ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - <u>6</u> шт. В том числе:	Количество лифтов, требующих замены - _____ шт.

	грузовых - ____ шт. Марки лифтов - <u>ПЛ-400А</u> Грузоподъемность <u>330</u> т. Площадь кабин - <u>1,04</u> кв.м	капитального ремонта - ____ шт. текущего ремонта - ____ шт.
Мусоропровод	Количество - <u>6</u> шт. Длина ствола - <u>24</u> м Количество загрузочных устройств - <u>10</u> шт.	Состояние ствола (удовл. или неуд. - указать дефекты). Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - <u>24</u> шт. Материал вентиляционных каналов - <u>трубами</u> Протяженность вентиляционных каналов - <u>720</u> м Количество вентиляционных коробов - <u>24</u> шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - ____ шт.
Дымовые трубы/ вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - ____ шт. Материал - ____; Количество дымовых труб - ____ шт. Материал - ____	Состояние вентиляционных труб (удовл. или неуд. - указать дефекты). Состояние дымовых труб ____ (удовл. или неуд. - указать дефекты).
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов - ____ шт. Количество водосточных труб - <u>6</u> шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - ____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - <u>180</u> м Протяженность водосточных желобов - ____ м	Количество водосточных желобов, требующих замены - ____ шт. ремонта - ____ шт. Количество водосточных труб, требующих замены - ____ шт. ремонта - ____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - <u>8</u> шт.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Светильники	Количество - <u>60</u> шт.	Количество светильников, требующих замены - ____ шт. Количество светильников, требующих ремонта - ____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - ____ шт.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - <u>6</u> шт. Длина магистрали - м. <u>86</u>	Длина магистрали, требующая замены - ____ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта - ____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - <u>780</u> м.	Длина сетей, требующая замены - ____ м
Котлы отопительные	Количество - ____ шт.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:

	исчислении: 1. <u>10</u> мм. <u>1592</u> м. 2. <u>32</u> мм. <u>46</u> м. <u>357</u> <u>432</u>	1. ____ мм. _____ м. 2. ____ мм. _____ м. Протяженность труб, требующих ремонта - ____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - <u>18</u> шт. вентилей - <u>108</u> шт. кранов - <u>108</u> шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - ____ шт.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - <u>2</u> шт.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. <u>PRC</u> <u>ddd</u> шт. 2. <u>elc - 140</u> <u>756</u> шт.	Требует замены (материал и количество): 1. ____ шт. 2. ____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – <u>215</u> 1. <u>металл</u> <u>215</u> шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. ____ шт. 2. ____ шт.
Системы очистки воды	Количество - ____ шт. Марка _____	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Насосы	Количество - ____ шт. Марка насоса: 1. ____ ; 2. ____ .	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>50</u> мм. <u>н/п</u> , <u>132</u> м. 2. <u>32</u> мм. <u>сталь</u> , <u>600</u> м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____ м. 2. ____ мм. _____, ____ м.. Протяженность труб, требующих окраски - ____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>50</u> мм. <u>н/п</u> , <u>134</u> м. 2. <u>32</u> мм. <u>сталь</u> , <u>594</u> м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____ м. 2. ____ мм. _____, ____ м.. Протяженность труб, требующих окраски - ____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - <u>12</u> шт; вентилей - <u>72</u> шт. кранов - <u>64</u> шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - ____ шт; вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. <u>ТОРБ - 024</u> ; 2. _____ ;	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____ ; 2. _____ ;
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ ; 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации (удовл. или неуд. указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность:	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:

	1. <u>110</u> мм. <u>чугун</u> , <u>400</u> м. 2. _____ мм., _____ м.	1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>100</u> мм. <u>сталь</u> <u>696</u> м. 2. _____ мм., _____ м.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - <u>1</u> шт; вентилей - <u>6</u> шт. Кранов - <u>215</u> шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Калориферы	Количество - _____ шт.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - <u>2</u> шт.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	земельного участка - <u>0,55</u> га: в том числе площадь застройки - <u>0,18</u> га; асфальт - <u>0,15</u> га; грунт - <u>0,22</u> га; газон - <u>0,018</u> га.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - <u>25</u> шт. кустарники - <u>8</u> шт.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы <u>есть</u> (есть/нет), если есть перечислить <u>кашпо, песочница, горка</u> . Ограждения _____ м. Скамейки - <u>8</u> шт. Столы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)
Иные строения	1. _____ ; 2. _____ ; 3. _____ .	Указать состояние (удовл. или неуд. указать дефекты)

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	6 раз(а) в неделю но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда
1.2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	1 раз(а) в неделю
1.3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз(а) в месяц
1.4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз(а) в год
1.5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз(а) в год
1.6.	Уборка чердачного и подвального помещения	4 раз(а) в год
1.7.	Подготовка зданий к праздникам	1 раз(а) в год
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в МКД¹		
2.1.	Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю
2.2.	Полив тротуаров	По мере необходимости
2.3.	Уборка мусора с газона, очистка урн	2 раз в неделю
2.4.	уборка мусора на контейнерных площадках	— раз в неделю
2.5.	Полив газонов	По мере необходимости
2.6.	Стрижка газона	По мере необходимости
2.7.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
2.8.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
2.9.	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов	2 раз в неделю
2.10.	Сдвижка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее часов после начала снегопада
2.11.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
2.12.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
3.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
3.2.	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
4.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз(а) в год
4.2.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
4.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
4.4.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

	дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	
4.5.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период

V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

5.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежака <u>1 раза</u> случаев в год, <u>и то необязательно</u> Проверка исправности канализационных вытяжек <u>1</u> проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - <u>1</u> проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - <u>1</u> раз в год.
5.2.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
5.3.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки <u>8</u> шт.
5.4.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
5.5.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
5.6.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
5.7.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов <u>один раз в 3 года</u>

VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения

6.1.	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение <u>120</u> минут; на системах канализации в течение <u>120</u> минут; на системах энергоснабжения в течение <u>120</u> минут после получения заявки диспетчером.
6.2.	Выполнение заявок населения	Протечка кровли - <u>1</u> сутки(ок), нарушение водоотвода - <u>5</u> сутки(ок), замена разбитого стекла - <u>3</u> сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - <u>7</u> суток, неисправность электрической проводки оборудования - <u>3</u> часов, неисправность лифта - <u>24</u> часов с момента получения заявки.

VII. Прочие услуги

7.1.	Дератизация и дезинсекция	<u>1</u> раза в год
------	---------------------------	---------------------

7.2.	Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	<p>Мероприятия, направленные на повышение уровня оснащенности общедомовыми приборами учета (в том числе многотарифными приборами учета электроэнергии) и поквартирными приборами учета используемых энергетических ресурсов и воды, автоматизация расчетов за потребляемые энергетические ресурсы, внедрение систем дистанционного снятия показаний приборов учета используемых энергетических ресурсов; утепление многоквартирных домов, квартир и мест общего пользования в многоквартирных домах, а также внедрение систем регулирования потребления энергетических ресурсов; мероприятия по повышению энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в многоквартирных домах;</p> <p>мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности крупных электробытовых приборов (стимулирование замены холодильников, морозильников и стиральных машин со сроком службы выше 15 лет на энергоэффективные модели); повышение энергетической эффективности использования лифтового хозяйства; восстановление/внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения, проведение гидравлической регулировки, автоматической/ручной балансировки распределительных систем отопления и стояков; составление энергетического паспорта (после утверждения в установленном порядке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти требований к энергетическому паспорту)</p>
------	--	--

**Отчет о финансово-хозяйственной деятельности
ООО «Домоуправление №33» за _____**

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Величина показателя
1	Общая эксплуатируемая площадь МКД	тыс.кв.м.	
2	Доходы, полученные от реализации работ (услуг)	тыс.руб.	
3	Расходы УО	тыс.руб.	
4	Балансовая прибыль УО	тыс.руб.	
5	Численность работников УО	чел.	
	в том числе:		
	- административно-управленческий и инженерно-технический персонал	чел.	
	- рабочие	чел.	
6	Средняя заработка плата	руб./чел.	
	в том числе:		
	- административно-управленческий и инженерно-технический персонал	руб./чел.	
	- рабочие	руб./чел.	
7	Кредиторская задолженность, всего	тыс.руб.	
	в том числе:		
	- по налоговым обязательствам	тыс.руб.	
8	Дебиторская задолженность	тыс.руб.	

Директор
ООО «Домоуправление №33»




A. Морозов

Приложение №3
Форма №2

Отчет ООО «Домоуправление №33»
о движении денежных средств по счету многоквартирного дома
№ 17 по ул. Косарева
за период _____

№ п/п	Остаток денежных средств на начало отчетного периода (тыс.руб.)	Начислено населению за _____ (тыс.руб.)	Оплачено населением за _____ (тыс.руб.)	Стоимость работ (услуг) (тыс.руб.)		Остаток денежных средств на счете дома (+/-) (тыс.руб.)
				предъявленн ая к оплате	принятая уполномоченным лицом к оплате	

Директор
ООО «Домоуправление №33»



С.А. Морозов

Приложение №3

Форма №3

Форма
Отчет ООО «Домоуправление №33»
о выполненных работах по содержанию и ремонту общедомового имущества
многоквартирного дома №17 по ул. Косарева, г.о. Саранск
за период _____

Приложение №3
Форма № 4

**Отчет ООО «Домоуправление №33»
о распределении денежных средств полученных от оказания работ (услуг) по
содержанию и ремонту общедомового имущества, а также за управление многоквартирным
домом № 17 по ул. Косарева, г.о. Саранск за _____**

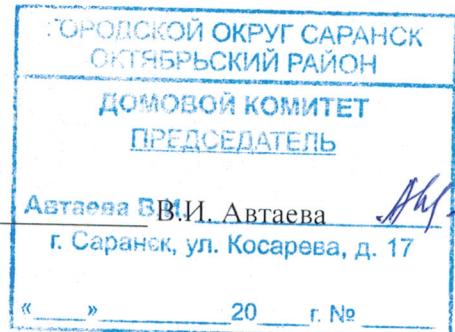
№ п/п	Наименование показателя	Величина показателя (тыс.руб.)
1	Объем средств, поступивших управляющей компании за выполненные работы (услуги), всего в том числе:	
1.1.	Содержание общедомового имущества	
1.2.	Ремонт общедомового имущества	
1.3.	Управление многоквартирным домом	
2	Распределение средств, поступивших управляющей компании за выполненные работы (услуги)	
2.1.	Заработка плата рабочих, всего в том числе дворники и уборщики	
2.2.	Средняя заработка плата работников в том числе дворников (уборщиков)	
2.3.	Отчисления от заработной платы в пенсионный фонд и фонды социального и медицинского страхования	
2.4.	Материальные ресурсы	
2.5.	Содержание управляющей компании:	
2.5.1.	Оплата коммунальных платежей за помещения, занимаемые управляющей компанией	
2.5.2.	Услуги связи	
2.5.6.	Канцтовары и прочие расходные материалы необходимые для административной работы управляющей компании	
2.5.7.	Транспортные расходы	
2.5.8.	Услуги сторонних организаций	
2.5.9.	Страхование общедомового имущества	
2.5.10.	Билинговые услуги	
2.5.11.	Услуги КС-Банка по обслуживанию счета дома	
2.5.12.	Услуги ООО «СРЦ»	
2.5.13.	Услуги ООО «СИЦ»	
2.5.14.	Выплата вознаграждения председателям советов МКД (домовых комитетов) и ТСЖ	
2.5.15.	Прочие расходы	

Директор
ООО «Домоуправление №33»



 С.А. Морозов

	Итого по разделу:						
2.6. Работы и услуги аварийной службы							
	Итого по разделу:						
2.7. Работы по обслуживанию внутридомовых газовых сетей							
	Итого по разделу:						
2.8. Содержание вентиляционных каналов и дымоходов							
	Итого по разделу:						
3. Иные работы, выполняемые по содержанию и ремонту общедомового имущества							
3.1.	Вывоз ТБО						
3.2.	Дезинсекция и дератизация						
	Итого по разделу:						
	Всего за отчетный период:						



Председатель МКД (ТСЖ)



Директор
Домоуправление №33
ООО «Домоуправление №33»


С.А. Морозов