

Договор
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Белогорск, ул. 50 лет Комсомола 119А корпус 2

г. Белогорск

01 октября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Демос», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице председателя Кочеткова Вячеслава Глебовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Концепт-2», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Полищук Полины Ивановны, действующей на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 028 000202 от 15.08.2017 с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Исполнитель по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. 50 лет Комсомола 119А, корпус 2 предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, нанимателям жилого помещения в таком доме с момента заключения договора найма (далее по тексту договора Потребители), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Потребителей.

1.3. Предметом настоящего Договора является выполнение Исполнителем, в течение срока действия договора, за плату, следующих услуг:

1.3.1. работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ и услуг, сроки их выполнения, указаны в Приложении № 1 к настоящему договору. Перечень общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 3 к настоящему договору;

1.3.2. предоставление коммунальных услуг. Перечень коммунальных услуг указан в Приложении № 2 к настоящему договору. Датой начала оказания услуг является дата заключения Исполнителем договора на поставку соответствующей коммунальной услуги с ресурсоснабжающей организацией;

1.3.3. работ и услуги по управлению многоквартирным домом. Перечень работ и услуг указан в Приложении № 1 к настоящему договору;

1.3.4. услуги (работы) по капитальному ремонту. Порядок оказания и выполнения таких услуг, работ определяется сторонами по отдельному договору, заключаемому при необходимости выполнения работ, с учетом требований, предусмотренных Жилищным кодексом РФ;

1.3.5. иные работы и услуги, которые Исполнитель выполняет по отдельному договору.

1.4. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 4) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложении №1.

1.6. Перечень работ и услуг может быть изменен по обоюдному согласию сторон, при этом изменения утверждаются на общем собрании собственников помещений и оформляются дополнительным соглашением к данному договору. Инициатором проведения такого собрания может являться как Потребитель, так и Исполнитель. Изменение перечня работ и услуг влечет за собой обязательное изменение цены договора.

1.7. Исполнитель обеспечивает Потребителей коммунальными услугами, качество которых соответствует требованиям к качеству коммунальных услуг, установленными правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, а также соответствующими СанПиН.

1.8. Потребитель-собственник муниципальных помещений действует по настоящему договору в интересах нанимателей и членов их семей.

1.9. Потребитель-собственник муниципальных помещений переуступает Исполнителю право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Потребителя (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг. Право требования переходит к Исполнителю в том объеме и на тех условиях, которые существуют у собственника муниципальных помещений. К исполнителю переходят права связанные с требованием права, в т.ч. право на пени и проценты.

1.10. Потребители поручают, а Исполнитель принимает на себя следующие обязательства:

1.10.1. Выбор подрядных и прочих организаций для реализации своих полномочий, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет Потребителей.

1.10.2. В пределах финансирования, осуществляемого Потребителями, выполнение работ по текущему и капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственного имени, но за счет Потребителей договоров с подрядными организациями на отдельные виды таких работ.

1.10.3. Контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными и ресурсоснабжающими организациями.

1.10.4. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

1.10.5. Начисление, сбор и перерасчет обязательных и иных платежей Потребителей с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

1.10.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

1.10.7. Составление актов по фактам причинения вреда имуществу Потребителей.

1.10.8. Подготовка предложений Потребителям по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту, расчет расходов на их проведение и определение платы для каждого Потребителя, а также подготовка предложений Потребителям относительно необходимости досрочного выполнения работ по капитальному ремонту, перечня и сроков проведения таких работ.

1.10.9. Подготовка предложений и экономических расчетов по стоимости планируемых работ и (или) услуг, касающихся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

1.10.10. Расчет размеров платежей для каждого Потребителя по всем видам услуг.

1.10.11. Подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

1.10.12. Ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.10.13. Обеспечение учета копий правоустанавливающих документов Потребителей (свидетельство о праве собственности, договор передачи квартиры в собственность, договор социального найма и др.).

1.10.14. Прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Исполнителем обязательств) обращений и жалоб Потребителей.

1.10.15. Выдача жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий.

1.10.16. Уведомление Потребителей о мероприятиях, направленных на ресурсо- и энергосбережение. При наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - обеспечение их реализации за счет Потребителя.

1.10.17. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели. Сведения о размере полученных денежных средств и целях их использования отражаются Исполнителем в ежегодном отчете, предоставляемом Исполнителем Потребителям.

1.10.18. Информирование Потребителей и лиц, пользующихся их помещениями о действующих в системе ЖКХ нормативно-правовых актах, передового опыта, современных технологиях.

1.10.19. Выявление жилых и нежилых помещений, не используемых по прямому назначению, своевременное информирование муниципальных и налоговых органов о наличии таковых.

1.10.20. Информирование муниципальных и надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в помещениях Потребителей.

1.10.21. Потребители передают, а Исполнитель принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.

1.11. Настоящий Договор является договором смешанного типа с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.12. Исполнитель указывает порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса в договорах с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг».

1.13. Объем предоставленных Исполнителем Потребителям коммунальных услуг и размер платы за них определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – ПП РФ от 06.05.2011 № 354), а также иными правовыми актами органов государственной власти РФ и Амурской области.

1.14. Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами превышающими установленную продолжительность определяется в соответствии с ПП РФ от 06.05.2011 № 354.

1.15. Потребитель дает согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, уничтожение персональных данных.

1.16. Для исполнения договорных обязательств, Потребители предоставляют исполнителю следующие данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, копию документов, подтверждающих право собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах, паспортные данные, контактные телефоны и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

2. Обязанности сторон

2.1. Потребители обязуются:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

2.1.2. В случае временного отсутствия предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

2.1.3. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Потребитель-собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

2.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

2.1.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.

2.1.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши, подвалы. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

2.1.7. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

2.1.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю по телефонам аварийно-диспетчерской службы.

2.1.10. Извещать Исполнителя в течение 5 дней об изменении числа проживающих. При выяснении Исполнителем факта проживания в квартире Потребителя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Потребитель обязан произвести оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с момента последнего освидетельствования на количество проживающих, в случае не проведения такого освидетельствования – с момента заключения настоящего договора.

2.1.11. Своевременно и полностью вносить Исполнителю плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие работы и услуги, выполненные на основании решения общего собрания собственников помещений, с момента возникновения права собственности на помещение, на основании полученной квитанции.

2.1.12. Потребитель-собственник муниципального (государственного) помещения несет расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги до заселения жилых помещений и при отсутствии своевременной оплаты нанимателями.

2.1.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Исполнителя и уполномоченных им лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, для ликвидации аварий (в любое время), а также для установления количества проживающих.

2.1.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При их отсутствии, выходе их из строя или окончания срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения.

2.1.15. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений.

2.1.16. Не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению: (подогрев полов, слив теплоносителя и др.)

2.1.17. Не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления (не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления) свыше параметров предусмотренных проектной и (или) технической документации на дом.

2.1.18. Не устанавливать без согласования с Исполнителем телевизионные и иные приемопередающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.

2.1.19. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

2.1.20. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении.

2.1.21. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных внутриквартирных сетях и оборудовании.

2.1.22. Своевременно (в течение суток с момента обнаружения) информировать Исполнителя о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Потребителя и местах общего пользования в многоквартирном доме.

2.1.23. В срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора Потребитель-собственник муниципального (государственного) помещения:

- представляет Исполнителю сведения о нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению;
- информирует нанимателей об условиях настоящего договора.

2.1.24. Ежегодно, в ноябре текущего года утвердить на следующий год, решением общего собрания, перечень услуг и работ по содержанию общего имущества дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома, определить стоимость перечисленных работ и источник их финансирования, утвердить смету на использование резервных оборотных средств (при наличии резерва).

2.1.25. Рассматривать предложения Исполнителя о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности с определением способа проведения их в доме и источника финансирования работ.

2.1.26. Нести расходы при проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный органами исполнительной власти субъектов Федерации перечень.

2.1.27. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

2.1.28. В случае если Потребитель не представит показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета в указанный выше срок, плата за соответствующую

коммунальную услугу рассчитывается исходя из среднемесячного потребления начиная с расчетного периода, за который Потребителем не представлены показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, до периода (включительно), за который потребитель представил показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Исполнителю или уполномоченному им лицу, но не более шести расчетных периодов подряд.

2.1.29. Исполнить требования указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

2.2. Исполнитель обязуется:

2.2.1. Рассчитать максимально допустимую мощность приборов, оборудования и бытовой техники исходя из технических характеристик внутридомовых электрических сетей и довести их до сведения Потребителей.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в Приложении №1, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя.

2.2.3. Обеспечить предоставление Потребителям коммунальных услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.2.4. Принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

2.2.5. Производить расчет и выставлять Потребителю платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг в почтовый ящик Потребителя по адресу проживания.

2.2.6. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан.

2.2.7. Вести поадресный учет поступивших средств и отчетность по исполненным обязательствам.

2.2.8. Обеспечить хранение технической и иной документации по многоквартирному дому (протоколов общих собраний, решений и пр.). Исполнитель обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Исполнителя, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

2.2.9. Не позднее 5 рабочих дней с момента поступления заявления Потребителя предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за истекший квартал текущего года.

2.2.10. Рассматривать в течение 10-ти рабочих дней обоснованные жалобы и заявления Потребителей, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта общего имущества, коммунальных услуг и давать по ним ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.11. Информировать Потребителей в письменной форме (путем размещения соответствующих объявлений в газете Белогорский вестник, а также на сайте Исполнителя по адресу: www/belogorck.ru) об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов.

2.2.12. Предоставить уполномоченному собственниками лицу, в течение первого квартала текущего года, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора (результатах исполнения взятых обязательств) за предыдущий год, а при его отсутствии - разместить отчет на сайте Исполнителя по адресу: www/belogorck.ru.

2.2.13. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Исполнителю в отчетный период, перечень исполненных Исполнителем работ и услуг с указанием сроков исполнения, а также сумма средств, накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, при финансировании Потребителем статьи затрат «капитальный ремонт», остаток текущих средств на конец отчетного периода, использование резервных оборотных средств (при наличии) и их остаток на конец отчетного периода.

- 2.2.14. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу акты осмотра общего имущества, перечень мероприятий необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещения.
- 2.2.15. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный органами исполнительной власти субъектов РФ перечень.
- 2.2.16. Один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить многоквартирном доме через официальный сайт Исполнителя по адресу <http://www.belogorsk.ru>.
- 2.2.17. Заключить энергосервисный договор при согласии Потребителей.
- 2.2.18. Информировать собственников через официальный сайт Исполнителя по адресу <http://www.belogorsk.ru>.
- 2.2.19. Проинформировать уполномоченное лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.
- 2.2.20. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственников помещений и безопасность этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Исполнитель обязан включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных при их обработке.

3.Права сторон

3.1. Потребитель имеет право:

- 3.1.1.Требовать исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору.
- 3.1.2.В согласованные с Исполнителем сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), или поручать уполномоченному собственниками лицу.
- 3.1.3.Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 3.1.4.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.
- 3.1.5.Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.
- 3.1.6.Получать от Исполнителя жилищные справки и иные документы.
- 3.1.7.Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.
- 3.1.8.По согласованию с Исполнителем Потребители могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, услугами, материалами.
- 3.1.9.Заключить энергосервисный договор с Исполнителем.
- 3.1.10. Обратиться за установкой индивидуальных приборов учета к Исполнителю, который за счет Потребителя обязан их установить.

3.2. Исполнитель имеет право:

- 3.2.1.Самостоятельно определить очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для содержания и ремонта общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Потребителей и производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

При невозможности исполнения обязательства - перенести исполнения данного обязательства на следующий год.

- 3.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг (приложение № 1), утвержденного общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Потребителей, а так же в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПИ, Роспотребнадзора и др.), о чем Исполнитель обязан проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Потребителей осуществляется путем вывешивания уведомления на каждом подъезде. В случае недостаточности этих средств оплата произведенных работ и услуг производится дополнительно Потребителями на основании платежных документов, выставляемых Исполнителем.
- 3.2.3. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Потребителей, для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Исполнителем может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Исполнителем.
- 3.2.4. Распоряжаться средствами, полученными за счет взносов в резерв оборотных средств и прочих поступлений средств от сдачи помещений в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц и т.п. до конца финансового года. При составлении сметы расходов на последующий год эти средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Исполнителем в общее имущество средств, возмещение убытков по делитным отношениям, актам вандализма при ликвидации аварий, кратковременной компенсации затрат Исполнителя при несвоевременной оплате собственниками жилищно-коммунальных услуг. 25% средств полученных от использования общего имущества является вознаграждением Исполнителя.
- 3.2.5. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Исполнитель, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих на основании указанного акта, составленного представителем Исполнителя совместно с председателем Совета многоквартирного дома и двумя собственниками помещений в доме. В случае, если председатель Совета многоквартирного дома не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) или не выбран, то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме. При этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с момента последнего освидетельствования на количество проживающих, в случае не проведения такого освидетельствования – с момента заключения настоящего договора.
- 3.2.6. Требовать надлежащего исполнения Потребителей своих обязанностей по настоящему договору.
- 3.2.7. Требовать от Потребителя оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором и действующим законодательством.
- 3.2.8. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Потребителей.
- 3.2.9. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Потребителей в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных

элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время) и проведения ремонтных работ.

3.2.10. В случае неисполнения Потребителем обязательств по оплате за жилье и коммунальные услуги, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности.

3.2.11. Оказывать Потребителям на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Исполнителя и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются Потребителями дополнительно по договорной цене.

3.2.12. Заключать по поручению, на условиях и за счет Потребителя договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории; по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет).

3.2.13. Производить ограничение в подаче электрической энергии и горячей воды собственникам и нанимателям при их несвоевременной оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.2.14. Не чаще 1 раза в 3 месяца осуществлять проверку наличия или отсутствия индивидуальных, общих, комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей, путем обхода занимаемых Потребителем помещений в заранее согласованное с Потребителем время доступа в занимаемое им помещение.

4. Порядок расчетов

4.1. Цена договора управления определяется исходя из:

- размера платы за коммунальные услуги, указанные в Приложении № 2;
- размера платы за жилое помещение соразмерно размеру платы за содержание жилого помещения (приложение №1)
- размера платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, исходя из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды установленные Постановлением Правительства Амурской области.

4.2. Ежемесячный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на текущий год определяется исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также услуг и работ по управлению многоквартирным домом (Приложение № 1).

4.3. В случае непринятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной календарный год, размер такой платы определяется с учетом применения индекса в размере 20 % к планово-договорной стоимости работ и услуг, установленной в Приложении № 1 к настоящему договору.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 с учетом порядка перерасчетов и изменения такой платы, установленного указанными Правилами.

4.6. При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и дополнительных работ по

содержанию жилья, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

- 4.7. При наличии решения собственников помещений о формировании резерва оборотных средств такой резерв формируется за счет прочих поступлений от сдачи в аренду помещений, размещение оборудования и рекламы сторонних лиц, добровольных взносов собственников и т.п. В ноябре текущего года утверждается на следующий год смета на использование поступивших средств в текущем году. Резерв по решению общего собрания собственников, может использоваться для следующих целей:
- возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг;
 - оплата дополнительных работ и услуг по содержанию, управлению, ремонту, проверке, замене и текущему ремонту в т.ч. по обслуживанию УУХВ, УУТЭ, УУЭЭ, промывке и опрессовке тепловых сетей;
 - оплата работ по капитальному ремонту, реконструкции и модернизации МОП;
 - возврат инвестированных Исполнителем в общее имущество средств;
 - возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, при ликвидации аварий;
 - финансирование затрат по содержанию совета многоквартирного дома;
 - кратковременной компенсации затрат Исполнителю при несвоевременной оплате собственниками жилищно-коммунальных услуг, до исполнения ими (неплательщиками) своих обязательств.
- 4.8. Расчетный период для оплаты жилищных и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.
- 4.9. Плата за жилье и коммунальные услуги, вносится Исполнителю Потребителями (далее - плательщики) не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг на его расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Исполнителем в адрес соответствующих плательщиков.
- 4.10. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных Исполнителем в платежных документах. Оплата за коммунальные услуги разбивается на две составляющие – оплата за услуги, потребленные для личных нужд и услуги, потребленные для общедомовых нужд.
- 4.11. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрическим сетям, оборудованию, устройствам и сооружениям на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Исполнитель (присоединенная сеть), он вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия. Расчет потребления производится по сечению трубы или мощности электрических приборов находящихся в помещении при круглосуточном потреблении услуг.
- 4.12. Индивидуальные (внутриквартирные приборы учета) могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Исполнителем и приняты им в эксплуатацию.
- 4.13. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ.
- 4.14. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Исполнитель производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Правительства РФ. Акт о соответствующем снижении качества составляется в произвольной форме, в порядке, установленном постановлением

Правительства РФ № 354 с указанием сведений о лицах, уполномоченных на составление такого акта.

- 4.15. По согласованию с Исполнителем Потребитель может погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а так же другими работами.

5. Порядок сдачи-приемки выполненных работ

- 5.1. Контроль за исполнением договорных обязательств Исполнителя, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг осуществляет уполномоченное собственниками лицо.
- 5.2. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.
- 5.3. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.
- 5.4. Исполнитель, совместно с подрядными организациями, ежемесячно, в срок до 27 числа текущего месяца, оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах и передает уполномоченному собственниками лицу. Уполномоченное собственниками лицо в 2-х дневный срок с момента получения данного акта подписывает его и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации.
- 5.5. Форма акта сдачи-приемки выполненных работ установлена в Приложении № 5 к настоящему договору.

6. Ответственность сторон

- 6.1. Ответственность Потребителей:
- 6.2. Потребители несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени определяется в размере, установленном Жилищным кодексом РФ
- 6.4. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.
- 6.5. Ответственность Исполнителя:
- 6.6. Исполнитель несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.
- 6.7. Исполнитель не отвечает по обязательствам Потребителя, а Потребители не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Потребителей.
- 6.8. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- действий (бездействий) Потребителей и лиц, проживающих в помещениях Потребителей;
 - использованием Потребителей общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не обеспечением Потребителей своих обязательств, установленных настоящим Договором;
 - аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытия доступа к инженерным коммуникациям и др.).

- 6.9. Исполнитель не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.
- 6.10. Исполнитель не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.
- 6.11. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
 - их выполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшие после заключения настоящего договора в результате чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.
- 6.12. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
- 6.13. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.
- 6.14.

7. Гарантийные обязательства Застройщика

7.1. Застройщик гарантирует:

- 7.1.1. Надлежащее качество используемых материалов и оборудования, соответствие их государственным стандартам и техническим условиям, наличие соответствующих сертификатов, технических паспортов и других документов, удостоверяющих качество материалов и оборудования.
- 7.1.2. Качество выполнения всех работ в соответствии с действующими нормами и техническими условиями.
- 7.1.3. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта работ устанавливается в течение трех лет, с даты подписания сторонами настоящего договора.
- 7.1.4. Если в период гарантийной эксплуатации объектов обнаружатся недостатки, допущенные по вине Застройщика, то Застройщик обязан их устранить за свой счет в согласованные с Исполнителем сроки.
- 7.1.5. Исполнитель должен письменно известить Застройщика об обнаруженных в течение гарантийного срока недостатках. Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, согласования порядка и сроков их устранения Застройщик обязан направить своего представителя не позднее трех дней со дня получения письменного извещения Исполнителя.
- 7.1.6. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения недостатков.
- 7.1.7. При возникновении между Исполнителем и Застройщиком спора по поводу недостатков или их причин, по требованию любой из Сторон настоящего Договора может быть назначена экспертиза. Расходы по проведению экспертизы несет Застройщик.
- 7.1.8. Обязанность организации проведения экспертизы возлагается на Застройщика.

8. Ответственность Застройщика

- 8.1. В случае нарушения сроков выполнения работ, предусмотренных п. 7.1.9. настоящего Договора, Исполнитель вправе потребовать от Застройщика неустойку за каждый день просрочки выполнения работ в размере 0,1 % от сметной стоимости работ до фактического исполнения обязательства. Кроме того, в случае выполнения Застройщиком работ с применением материалов не соответствующим ГОСТ, Застройщик несет ответственность в виде штрафа в размере 0,05 % от сметной стоимости работ за каждый выявленный случай подобных нарушений.
- 8.2. В случае если Застройщик уклонился от устранения выявленных Исполнителем в течение гарантийного срока недостатков выполненных работ, Исполнитель вправе устранить

недостатки своими силами с отнесением всех расходов на Застройщика и, кроме того, требовать с Застройщика оплаты неустойки в размере 100 % стоимости работ по устранению недостатков.

8.3. При несвоевременном устранении недостатков Застройщиком Исполнитель вправе поручить исправление недостатков третьим лицам за счет Застройщика.

8.5. Уплата пени, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров либо в арбитражном суде Амурской области.

10. Порядок осуществления контроля

10.1. Потребители осуществляют контроль исполнения обязательств Исполнителя. Контроль исполнения обязательств осуществляется Потребителями путем:

- получение от исполнителя информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома по письменному запросу в течение 10 дней с момента его получения Исполнителем;
- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказания услуг Исполнителем (приложение № 5);
- предоставления отчетности Исполнителем, согласно п.2.2.12;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Исполнителем сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

10.2. Потребители взаимодействуют с Исполнителем по вопросам настоящего договора через уполномоченное ими лицо, определенное решением общего собрания.

11.Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

11.1. Настоящий Договор и приложения к нему, считается заключенным с момента его подписания сторонами, вступает в силу с **01 октября 2017 года. На срок 3 месяца.**

11.2. Исполнитель вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи собственников более 3 месяцев, систематическое непринятие собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости (существенное изменение обстоятельств см. ст. 451 ГК РФ).

11.3. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора, или его пересмотре, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.4. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Потребители (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и акцептованного Сторонами настоящего договора.

11.6. Расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению сторон. При не достижении согласия расторжения Договора осуществляется в судебном порядке.

11.7. Договор управления, может быть, расторгнут Потребителями в одностороннем порядке, если Исполнитель нарушает существенные условия договора управления многоквартирным домом, что документально подтверждается.

- 11.8. Договор считается досрочно расторгнутым, если Потребители в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его прекращения уполномоченное собственниками лицо направило Исполнителю уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения управляющей организацией взятых обязательств.
- 11.9. Односторонний отказ Потребителей от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Исполнителя и при условии оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.
- 11.10. В случае прекращения у Потребителя права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Потребитель считается Расторгнутым. При этом новый Потребитель присоединяется к настоящему договору путем его подписания. Договор считается акцептованным новым Потребитель в случае указанном в п.8.1. настоящего договора.

12. Особые условия

- 12.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.
- 12.2. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.
- 12.3. Приложения к договору:
- Приложение № 1 «Перечень работ по содержанию общего имущества МКД»;
 - Приложение № 2 «Перечень коммунальных услуг, предоставляемых ООО «Управляющая компания Концепт-2»»;
 - Приложение № 3 «Состав общего имущества»;
 - Приложение № 4 «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Потребителем»;
 - Приложение № 5 «Акт выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».
- 12.4. Обязательство управляющей организации по доведению до собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных дверях подъездов.

13. Организация и порядок проведения общих собраний собственников

- 13.1. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме и Исполнителю о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено на входных дверях подъездов данного дома.
- 13.2. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:
- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
 - форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
 - дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
 - повестка дня данного собрания;
 - порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

- 13.3. Затраты, связанные с проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, несет собственник, по инициативе которого проводится такое собрание.
- 13.3. Годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник, по инициативе которого созывается собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме и Исполнителю о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено на входных дверях подъездов данного дома.
- 13.5. Затраты, связанные с проведением ежегодного собрания собственников помещений, в том числе на подготовку и размещение уведомлений о проведении собрания, подготовку и размещение информации о принятых решениях на таком собрании, включены в стоимость услуг по управлению многоквартирным домом.

14. Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель

Застройщик

ООО «Управляющая компания Концепт-2» 676850, г. Белогорск, Амурская обл., ул. Партизанская, 31 А, эл. адрес guk_ooo@mail.ru ОГРН 1172801007796 ИНН 2804018280 КПП 280401001 р/с 40821810003000000155 Дополнительный офис № 8636/0217 Благовещенского отделения № 8636 БИК 040813608 Генеральный директор И.И. Полищук	ООО «Демос» 676850, г. Белогорск, Амурская обл., ул. Чехова 50Б, эл. Адрес demosbel@mail.ru ИНН/КПП 2804001054/280401001, ОГРН 1022800710976 Председатель В.Г. Кочетков
---	--



**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме № 119 А корп 2 по ул. 50лет Комсомола**

№ п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность (график, срок) выполнения	Годовая стоимость работ, услуг в целом по дому, руб. (на дату заключения Договора)	Стоимость работ, услуг в расчете на 1 кв.м. общей площади помещений в месяц, руб.
Содержание и обслуживание конструктивных элементов дома				
1.	Осмотр всех конструктивных элементов: кровель, вентиляционных каналов, фундаментов, отмосток, цоколей, проверка состояния продухов, подвала, конструкций стен и фасадов, лестниц (раздел I Минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290).	2 раза в год	8984,7	0,75
2.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых	1 раз в год		
3.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега	1 раз в год		
4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание и в подвалы	1 раз в год		
5.	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода двери (остановы)	1 раз в год		
6.	Расходы на приобретение краски, извести для проведения субботника		1197,96	0,1
Уборка и санитарная очистка помещений общего пользования				
1.	Сухая уборка (подметание) лестничных маршей, лестничных площадок, тамбуров	1 раз в неделю	12578,58	1,05
2.	Влажная уборка лестничных маршей, лестничных площадок, тамбуров	1 раз в месяц в теплый период		
3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек в помещениях относящихся к общему имуществу дома	1 раз в месяц в теплый период		
4.	Проведение дезинсекции и дератизации помещений, входящих в состав общего имущества дома, дезинфекция септиков	1 раз в год	2515,716	0,21

Санитарное содержание придомовой территории				
Содержание в теплый период: (ручным способом)			37376,352	3,12
1.	Подметание и уборка придомовой территории	5 раз в неделю		
2.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в 2 дня –очистка от мусора, 1 раз в месяц - промывка		
3.	Уборка газонов	5 раз в неделю		
4.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон		
5.	Прочистка ливневой канализации	1 раз в сезон		
6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	3 раза в неделю		
Содержание в холодный период года: (ручным способом)				
7.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере образования		
8.	Сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	по мере образования		
9.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	5 раз в неделю		
10.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	5 раз в неделю		
11.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в 2 дня – очистка от мусора		
12.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю		
Внутридомовое инженерное оборудование				
Содержание системы холодного водоснабжения			9943,068	0,83
1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и	По мере необходимости		
2.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости		
3.	Устранение аварийных ситуаций водопровода	По мере необходимости и (немедленно)		
Содержание системы водоотведения				

1.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	По мере необходимости и (немедленно)	13536,948	1,13
2.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек	1 раз в год		
3.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-восстановительных работ на водопроводе	1 раз в год		
4.	Устранение аварийных ситуаций системы канализации	По мере необходимости и		
Содержание системы отопления			29350,02	2,45
1.	Испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов вода и систем отопления, промывка и регулирование систем отопления	1 раз в год		
2.	Удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год		
3.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости		
4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-	1 раз в год	14974,5	1,25
Электроснабжение				
1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год		
2.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов	1 раз в год		
3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	1 раз в год	28870,836	2,41
4.	Устранение аварийных ситуаций системы электроснабжения	По мере необходимости и (немедленно)		
Аварийно-диспетчерская служба				
1.	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, слив отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	По мере необходимости	28870,836	2,41
2.	Содержание круглосуточной оперативно-диспетчерской службы	круглосуточно		
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов				
1.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно		

2.	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю	28152,06	2,35
3.	Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории многоквартирного дома	ежедневно		
Услуги по управлению домом				
1.	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов	52111,26	4,35
2.	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов		
3.	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в т.ч.:	в порядке, определяемом Управляющей организацией		
	- определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг),			
	- получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД;			
4.	- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными, контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением			
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определенном Управляющей организацией в соответствии с СанПиН		
5.	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	с 23 по 25 числа текущего месяца за текущий месяц		
6.	Ведение журнала учета показаний средств измерений, общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора		
7.	Начисление и сбор платы за ЖКУ, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно		

8.	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	ежедневно		
9.	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядок внесения платежей и о других условиях, связанных с	По мере необходимости		
10.	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах	принятие в момент обращения		
11.	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или не предоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порча общего имущества МКД и др.	Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в течение 2-х часов или время, согласованное с потребителем		
12.	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за ЖКУ с выдачей подтверждающих документов	в течение 10-ти дней		
13.	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	ежегодно		
14.	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета		
15.	Подготовка предложений о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 60 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор		
	Всего в месяц руб. за 1 кв.м.			20,00
	Всего в год за 998,3кв.м.		239592	

**Перечень коммунальных услуг, и коммунальных ресурсов
предоставляемых ООО «Управляющая компания Концепт-2»**

1. Электрическая энергия
2. Электрическая энергия, потребляемая при содержании общего имущества
3. Тепловая энергия
4. Холодная вода
5. Холодная вода, потребляемая при содержании общего имущества
6. Отведение сточных вод

Состав общего имущества

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного 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 (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

А К Т

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Исполнителем и Потребителем

Настоящий акт составлен между ООО «Управляющая компания Концепт-2», именуемым в дальнейшем "Исполнитель" в лице генерального директора Полищук П.И., действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственник, именуемым в дальнейшем Потребитель о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Потребителем обозначена пунктирной линией на схеме.

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

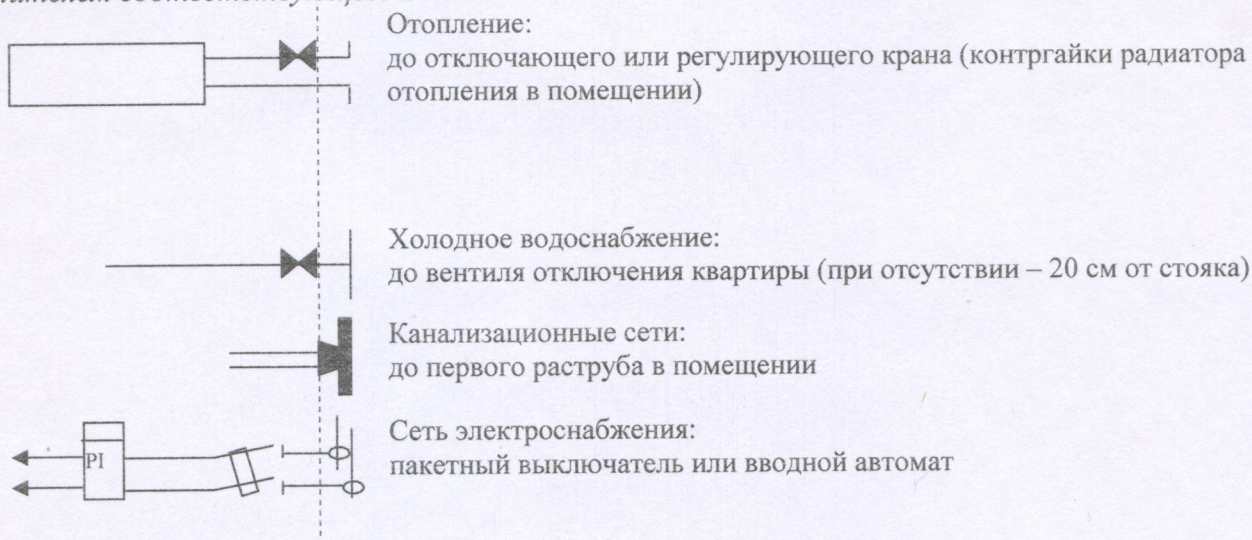
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Потребителя, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителя.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Исполнителя, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Потребителем за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Потребителем доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Исполнителя, устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителя.

6. При привлечении Потребителем сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Потребителя, и/или Исполнителя, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Потребителей, имуществу Исполнителя или третьих лиц, несет Потребитель. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителя*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж: за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Потребителем дополнительно после выставления Исполнителем соответствующего счета.



АКТ

выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

за _____ месяц 20____ года

Мы, нижеподписавшиеся представители Исполнителя:

представители Обслуживающей организации:

уполномоченное лицо

произвели осмотр общего имущества в многоквартирном доме по адресу

и составили настоящий акт о том, что:

№ п/п	Наименование (вид) работ	Замечания	Оценка
1.	Санитарное состояние мест общего пользования:		
	1.1 .Сухая уборка подъездов		
	1.2.Влажная уборка подъездов		
	1.3. Прочие работы*		
2.	Санитарное состояние придомовой территории:		
	2.1 .Подметание территории		
	2.2.Очистка территории от травы, листьев, снега (в зависимости от времени года).		
	2.3.Уборка мусора у контейнеров или контейнерных площадок		
	2.4. Прочие работы*		
3.	Уход за зелеными насаждениями		
	Прочие работы*		
4.	Выполнение заявок:		
	4.1.		
	4.2.		
	4.3.		
	4.4.		
	4.5.		
	4.6.		
	4.7.		
	4.8.		

	4.9.		
	4.10.		
	4.11.		
5.	Содержание внутридомовых инженерных коммуникаций:		
	5.1. Содержание системы отопления		
	5.2. Содержание системы холодного водоснабжения		
	5.3. Содержание системы канализации		
	5.4. Содержание системы электроснабжения, в том числе: Освещение мест общего пользования; козырьковое освещение.		
	5.5. Прочие работы*		
6.	Содержание конструктивных элементов здания:		
	6.1. Стены		
	6.2. Перекрытия		
	6.3. Кровля		
	6.4. Оконные и дверные проемы		
	6.5. Фундаменты, цоколь, входные узлы		
	6.6. Лестничные марши		
	6.7. Прочие работы*		
7.	Вывоз ТБО:		
	7.1. Соблюдение графика вывоза ТБО		
	7.2. Прочие работы*		
8.	Выполнение работ по управлению МКД		
	Прочие работы*		

*Прочие работы - работы, не перечисленные в перечне акта, но определенные в Постановлении Правительства N 290 от 03.09.2013. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

Вид коммунальной услуги	Замечания	Оценка
Электроснабжение		
Электроснабжение на содержание общего имущества		
Отопление		
Холодное водоснабжение		
Холодное водоснабжение на содержание общего имущества		
Водоотведение		

Работы выполнены в полном объеме в соответствии с договором на управления МКД.

Представитель Исполнителя

Представитель Обслуживающей организации

Уполномоченное лицо