

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 4

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,

расположенным по адресу: г. Калуга, ул. Дружбы, д. № 8

г. Калуга

« 5 » 08 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление №8», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Румянцевой С.И., действующей на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Дружбы, дом № 8, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем,

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Дружбы, дом № 8 (протокол общего собрания № 07 от «31» 2019 года) и согласован с Управляющей организацией, является договором со множественностью лиц со стороны Собственников помещений.

1.2. Высшим Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников дома (собственники жилых и нежилых помещений в доме).

1.3. Контролирующим органом является Совет дома, сформированный из собственников помещений многоквартирного дома, в составе _____ человек.

1.4. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Калуга, ул. Дружбы, дом № 6 корпус 2. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.5. Управляющая организация – организация, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.6. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей Организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственнику работ (услуг) по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, специализированные организации. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет собственника (владельца) с обязательным согласованием с членами счетной комиссии собственников помещений.

1.7. Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома (далее – Общее имущество) приведены в Приложении №3 к настоящему договору. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности.

1.8. В состав общего имущества не включаются индивидуальные (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, за содержание, установку, замену, поверку и ремонт, которых ответственность несут собственники помещений в многоквартирном доме.

1.9. Перечень и параметры качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварийных ситуаций, адреса и номера телефонов аварийных служб:

№ п/п	Перечень коммунальных услуг	Параметры качества:	Предельные сроки устранения аварий	Телефоны аварийных служб
1	Холодное водоснабжение	Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см).	Не более 24 часов	53-56-35, 571-33
2	Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное водоотведение	Не более 4 часов	53-56-35, 571-33
3	Электроснабжение	Соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам.	Не более 24 часов	53-56-35, 571-33

1.10. Владелец – лицо, на законном основании пользующееся нежилыми помещениями на основании решения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого решения.

1.11. Члены семьи Собственника (владельца) жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Владельцем, если иное не установлено соглашением между собственником (владельцем) и членами его семьи. Члены семьи Собственника (владельца) жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником (владельцем) данного помещения, имеет права и несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.12. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.13. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также Конституцией Российской Федерации, нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации и иными нормативными актами Калужской области.

2. Цель и предмет Договора.

2.1. Предметом, данного Договора, является выполнение Управляющей организацией по заданию собственников помещений, в течение согласованного срока, за плату, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно перечню, приведенному в Приложении №2 к настоящему договору и определенного решением общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, предоставление коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению; отоплению, горячему водоснабжению, электроснабжению с целью содержания мест общего пользования многоквартирного жилого дома путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг Собственникам и иным пользователям помещений, управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Калуга, ул. Дружбы, дом № 8 (далее многоквартирный дом) (исполнителем коммунальных услуг является ресурсно-снабжающая организация).

2.2. Цель настоящего Договора – организация содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение условий для предоставления жилищно-коммунальных услуг, собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме. Состав общего имущества определяется законодательством РФ.

2.3. Достижение цели Договора осуществляется на возмездной основе в объеме денежных средств, вносимых собственниками многоквартирного дома. Стоимость работ определяется условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

2.4. Работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся в пределах границ эксплуатационной ответственности. Границы эксплуатационной ответственности устанавливаются согласно законодательству РФ в соответствии с техническим паспортом на дом и актом обследования технического состояния.

2.5. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на общем собрании обязаны утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования. Порядок проведения общего собрания представлен в Приложении №5 к настоящему договору.

2.6. В рамках настоящего Договора, Управляющая организация имеет право осуществлять обработку персональных данных собственников и нанимателей помещений многоквартирного жилого дома, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение (для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с «___» «_____» 201 г.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах Собственников и с целями, указанными в п. 2.2. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно перечню работ, определенному органом местного самоуправления, в соответствии с приложениями к данному Договору, если иное не определено общим собранием собственников дома, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги, согласно п.2.1. настоящего договора, Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, надлежащего качества и в необходимом объеме, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного жилого дома.

3.1.5. При выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, соблюдать требования Правил и норм технической эксплуатации ЖФ, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства РФ.

3.1.6. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников и Пользователей за содержание и ремонт, коммунальные и прочие услуги, а также платы за управление многоквартирным домом с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.7. Обеспечивать доставку Собственникам и Пользователям платёжных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем начисления.

3.1.8. Принимать через уполномоченные организации от Собственников и Пользователей плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.9. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома, устранять аварийные ситуации, а также выполнять заявки Собственников и Пользователей, в сроки, установленные законодательством.

3.1.10. Согласовывать с Собственником (владельцем) время доступа в помещение для проведения работ или направлять ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.11. Вести и хранить в течение срока действия договора документацию (базы данных), полученную от прежней управляющей организации либо от Собственников, в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 1 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Направлять Собственнику предложения о необходимости проведения ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которое должно содержать следующие сведения: необходимый объём работ, стоимость работ, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта.

3.1.13. В установленные законодательством сроки рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и Пользователей многоквартирного дома, вести учет жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков, вести учёт выполнения работ, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Информировать Собственников и Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного законодательством, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путём размещения соответствующей информации на информационных стендах у подъездов, а в случае личного обращения граждан – незамедлительно.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.16. Информировать Собственников и Пользователей об изменении размера платы за жилищные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, в письменной форме, не позднее 30 дней до даты выставления платёжных документов, на основании которых будет взиматься плата за жилищно-коммунальные услуги. Порядок уведомления указан в Приложении №6 к настоящему договору.

3.1.17. Обеспечить Собственников и Пользователей информацией о телефонах аварийных служб и обслуживающих предприятий согласно законодательству РФ.

3.1.18. На основании заявок Собственников либо Пользователей направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственников и Пользователей.

3.1.19. Не распространять (не передавать третьим лицам) конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников и Пользователей помещений без их письменного разрешения или наличия иного законного основания.

3.1.20. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, ремонта общего имущества.

3.1.21. Представлять уполномоченному представителю Собственников отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.22. За 30 (тридцать) дней до расторжения или прекращения срока действия Договора, передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо иному уполномоченному представителю собственников дома.

3.1.23. Обеспечить учёт граждан, ведение и хранение домовых книг, картотеки, выдачу справок, выписок из лицевого счета.

3.1.24. Ежегодно доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме.

3.1.25. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. В случае непредставления Собственниками или Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учёта в занимаемых помещениях, производить расчёт размера оплаты коммунальных услуг самостоятельно, согласно законодательству РФ, с последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления Собственниками или Пользователями сведений о показаниях индивидуальных приборов учёта.

3.2.3. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.4. Требовать от Собственника и Пользователей внесения платы за потреблённые жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.5. В случае невнесения Собственниками (нанимателями) платы за коммунальные услуги в течение более 3(трех) месяцев, после письменного уведомления ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке: потребителю – должнику направляется уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20-ти дней со дня передачи собственнику (нанимателю) указанного уведомления предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем полностью приостановлено. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения, собственник (наниматель) при отказе получения письма с уведомлением по почте, считается уведомленным надлежащим образом.

3.2.6. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Пользователю/Собственнику без его предварительного уведомления:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе, предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном

состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

3.2.7. Управляющая организация вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 20 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Заказчика помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

3.2.8. Самостоятельно определять порядок расчетов с поставщиками жилищно-коммунальных услуг, сроки и способ проведения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, привлекать сторонние организации к выполнению работ.

3.2.9. Требовать от Собственника либо Пользователя полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения последними, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.10. Безвозмездно использовать Управляющей организацией лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией, нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, и ремонту общего имущества.

3.2.11. Выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные в составе перечня обязательных работ и услуг, если их проведение вызвано непредвиденными ситуациями или необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений без согласования с собственниками (по акту на аварийность). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших для оплаты работ и услуг по текущему ремонту общего имущества.

3.2.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня обязательных работ и услуг, если их проведение вызвано непредвиденными ситуациями или необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорных органов без согласования с собственниками (по акту на аварийность). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших для оплаты работ и услуг по текущему ремонту общего имущества.

3.2.13. Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся после принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме: объеме работ, порядке (размере и сроках) финансирования ремонта. Неотложные, аварийные работы производятся управляющей организацией без принятия вышеуказанного решения общего собрания собственников при наличии денежных средств на счете дома по соответствующей статье затрат. В случае необходимости проведения аварийных (неотложных) работ, связанных с получением управляющей организацией предписаний от уполномоченных органов, и отсутствии денежных средств по соответствующей статье затрат.

управляющая организация вправе самостоятельно принять решение о производстве работ за свой счет с последующим взиманием (выставлением оплаты за выполненные работы отдельной строкой в платежных документах на оплату жилищно-коммунальных услуг) затраченных денежных средств с Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.14. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников (владельцев), предварительно согласовав дату и время осмотра.

3.2.15. По решению общего собрания Собственников проводить ремонтные работы на заёмной основе, на срок ограниченный сроком действия договора, с последующим возмещением стоимости ремонтных работ, собственниками, путём внесения платы за ремонт дома.

3.2.16. Не выполнять решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении конкретных работ, не входящих в перечень, утвержденный ежегодным общим собранием собственников и в минимальный перечень утвержденный Постановлением Правительства РФ, если общим собранием собственников помещений не определен источник финансирования данных работ или собственниками данные денежные средства не внесены.

3.2.17. Проводить ремонтные работы, не утвержденные собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в случаях:

- если имеется решение судебных органов;
- если имеется предписание, выданное органами, уполномоченными осуществлять надзор и контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности;
- если проводятся внеплановые ремонтные работы.

3.2.18. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчёт по количеству проживающих или обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба, исходя из фактического количества проживающих за период не более трех лет.

3.2.19. Осуществлять взыскание дебиторской задолженности, возникшей в результате неоплаты или неполной оплаты жилищно-коммунальных платежей.

3.2.20. По отдельным договорам с Собственниками или Пользователям оказывать платные услуги в решении вопросов не входящих в обязательный перечень работ по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

3.2.21. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве или перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.22. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

3.2.23. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников многоквартирного жилого дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общим собранием собственников помещений.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания собственников помещений.

3.3.2. Использовать помещения, находящиеся у него в собственности, строго по назначению в пределах, установленных действующим законодательством, с учётом соблюдения прав и законных интересов других Собственников, требований Правил и норм технической эксплуатации ЖФ, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ.

3.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории в соответствии с действующим законодательством. Бережно

относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения.

3.3.4. Соблюдать следующие требования: не присоединяться самовольно к внутренним инженерным сетям и не присоединяться к ним в обход приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом, либо в технический паспорт помещения; не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения; не демонтировать приборы учета; не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета; не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов; не осуществлять регулирование внутреннего оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги «Отопление», и совершать иные действия, в результате которых в помещениях многоквартирного жилого дома будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия; не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не демонтировать или отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом; не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации; не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке; согласовывать с Управляющей организацией замену инженерного оборудования на оборудование современного поколения; не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать в помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома; не допускать установку телевизионных и иных антенн и иного оборудования на кровле строения без согласования с Управляющей организацией; не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00ч. до 07.00ч.; соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допуская сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.5. Нести ответственность за нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

3.3.6. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.7. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги уплачивать Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Собственника и Потребителей от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.8. Решением общего собрания избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Из числа членов совета дома решением общего собрания избрать председателя совета дома. Наделить Совет многоквартирного дома полномочиями на осуществление взаимодействия с Управляющей организацией, подписания договора управления, дополнительных соглашений к договору управления, протоколов на проведения работ по текущему ремонту, финансовой и сметной документации.

3.3.9. В 30-ти дневный срок с момента получения от Управляющей организации предложения о проведении текущего ремонта принять решение на общем собрании собственников о необходимости проведения ремонта, сроке его начала, необходимом объёме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта. Решение Собственников, оформленное в виде протокола общего собрания направить в адрес Управляющей организации.

3.3.10. При использовании на проведение работ по ремонту дома средств Управляющей организации, до окончания срока действия договора возместить понесенные затраты в полном объеме.

3.3.11. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его длительном отсутствии в городе. В случае непредставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, возместить причинённый ущерб гражданам и юридическим лицам, причиненный и их имуществу.

3.3.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомовых и внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации, вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам, вследствие невозможности устранения аварий, регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника помещения.

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

3.3.14. Извещать Управляющую компанию о принятии на общем собрании решения о сдаче в аренду либо в безвозмездное пользование части общего имущества.

3.3.15. В случае проведения ремонтных работ в помещении, уведомлять Управляющую организацию о возможных отключениях во избежание нанесения ущерба имуществу Собственников помещений, общему имуществу, имуществу третьих лиц. Запрещается проводить отключение коммунальных услуг самостоятельно.

3.3.16. Предоставлять в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на жилое (нежилое) помещение, сведения о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником; копию договора купли – продажи, передаточного акта, договора аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг или невыполнения части работ по управлению, содержанию, и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчёта о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Направлять уполномоченного представителя Собственников дома для решения вопросов возникающих при изучении финансового отчета.

4. Цена Договора и порядок расчётов.

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания включает в себя:

- стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом;
- стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества в размере установленном органом местного самоуправления или общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома;
- стоимость услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в размере установленном органом местного самоуправления или общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома;
- стоимость коммунальных услуг в размере установленном в соответствии с законодательством РФ.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации размера платы). При отсутствии решения Собственников об установлении размера оплаты за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для граждан согласно законодательству РФ органами государственной власти Калужской области.

4.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим, на расчётный счёт Управляющей организации. Расчётным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц.

4.6. Неиспользование Собственниками или Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством РФ.

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

4.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на оказываемые услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта органов государственной власти, нормативных актов органов местного самоуправления. Информацию об изменении размера платы, Собственники получают на обратной стороне счета – квитанции на оплату.

4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.10. Плата для Собственников нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества определяется расчётным путём, с учётом степени благоустройства многоквартирного жилого дома и нежилого помещения.

4.11. Уборка лестничных клеток оплачивается по отдельному тарифу.

4.12. Объем коммунальных услуг: электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной для содержания общего имущества, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным

исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной для содержания общего имущества, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.13. Оплата за потребленные коммунальные услуги вносится Собственниками и Пользователя жилых помещений непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

4.14. Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (1 прибор учета в месяц в период отопительного сезона) согласно Постановлению № 113 Городской Думы г. Калуги в редакции от 26.12.2018 № 297 .

Изменение размера платы за обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов производится Управляющей организацией в одностороннем порядке на основании изменений в указанный нормативно-правовой акт Городской Думы г. Калуги или на основании отдельно принятого решения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

4.15. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется следующим образом: в первую очередь погашается сумма задолженности (при наличии), после полного погашения, которой внесенные денежные средства учитываются в счет начислений текущего расчетного периода.

5. Порядок определения объема, предоставленных и потребленных коммунальных услуг.

5.1. Объем, потребленных коммунальных ресурсов определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии объем, потребленных коммунальных ресурсов определяется по нормативам и в порядке, установленными в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. К собственникам и нанимателям жилых помещений многоквартирного дома, не установившим приборы учета коммунальных услуг и не заменившим или поверившим приборы учета, срок эксплуатации, которых закончился, применяется повышающий коэффициент, согласно законодательства РФ.

6. Ответственность Сторон.

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

6.2. Управляющая организация осуществляет свои обязательства и несет ответственность только в пределах и в размере денежных средств, полученных от Собственников многоквартирного дома по настоящему Договору.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и ущерб, причиненные общему имуществу или имуществу собственников, если они возникли в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использования собственниками жилых/нежилых помещений и помещений общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- несоблюдения собственниками Правил эксплуатации ЖФ;

- невыполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- непринятия собственниками своевременного решения об определении источника финансирования для выполнения работ по устранению выявленных Управляющей организацией по результатам осмотров нарушений Правил эксплуатации ЖФ;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

- действий (обстоятельств) непреодолимой силы, независимых от сторон (форс-мажор);

- действий Собственников при проведении внутренних ремонтных работ, связанных с использованием общего имущества и находящихся в помещениях

- самостоятельной замены инженерного оборудования Собственниками и Пользователями помещений;
- за нарушение качества предоставления услуг, в случае если это произошло по вине Собственника или третьих лиц;
- за ущерб, нанесенный общему имуществу, имуществу собственников помещений и имуществу третьих лиц вследствие несоблюдения собственниками нежилых встроенных помещений, действующих технических регламентов, санитарно-эпидемиологических норм, строительных норм и правил, правил пожарной безопасности, касающихся нежилых встроенных помещений;
- за затопление нежилых встроенных помещений, расположенных ниже уровня колодца, ливневыми, канализационными, сточными водами;

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

6.5. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.7. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении №4.

6.8. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.9. 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 и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.10. Управляющая организация не несет ответственности за некачественное предоставление коммунальных услуг в случае установки современного оборудования, не предусмотренного проектом многоквартирного жилого дома, без согласования с Управляющей организацией.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Смена одного из Собственников помещений в многоквартирном доме не является основанием для изменения условий настоящего договора.

7.3. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате затрат Управляющей организации возникших при производстве услуг и работ во время действия настоящего Договора.

7.4. Затраты, понесенные Управляющей организацией на ремонт дома сверх суммы выставленной к оплате Собственникам в период действия Договора, подлежат полному возмещению Собственниками до прекращения действия настоящего Договора.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса РФ Управляющая организация:

7.5.1. вправе потребовать от Собственников помещений в многоквартирном доме возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственников помещений в многоквартирном доме по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками помещений в многоквартирном доме указанных расходов;

7.5.2. обязана в течение 30 дней с момента поступления уведомления о передаче технической документации, оформленного в установленном порядке, передать техническую документацию в виде

потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания многоквартирного дома о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией на информационных щитах многоквартирного дома.

7.6. Если Сторонами не принято решение о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

7.7. Стороны вправе изменить Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.8. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

7.9. Изменение перечня видов работ по содержанию и ремонту, перечня коммунальных услуг, указанных в настоящем договоре оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

7.10. Расторжение настоящего договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

8. Контроль деятельности Управляющей организации.

8.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

8.1.1. Предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений в многоквартирном доме информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома.

8.1.2. Оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

8.2.1. Документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

8.2.2. Своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

8.2.3. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

8.2.4. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых Собственнику и иным Собственникам услуг;

8.2.5. Своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю Заказчика помещений в многоквартирном доме, либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

9. Особые условия.

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

9.2. Настоящий договор считается заключённым, если его подписали Собственники, которым принадлежит в совокупности более 50% площади помещений в данном многоквартирном доме.

9.3. Контроль Собственниками помещений многоквартирного дома за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления осуществляется путем:

- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам, не позднее первого квартала текущего года, следующего за отчетным;

- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества.

9.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – через обращение в государственный суд или Арбитражный третейский суд в Калуги.

10. Срок действия Договора.

10.1. Договор заключен на срок 1 год и вступает в действие с даты его подписания.

10.2. Договор считается продлённым в том случае, если ни одна из сторон не заявит о прекращении действия договора за 30 дней до его истечения.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Прочие условия.

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Каждый собственник помещения имеет право получить по его требованию заверенную Управляющей организацией копию договора, имеющую равную юридическую силу с подлинниками.

11.2. Подписанием настоящего договора Управляющая организация получает право на обработку персональных данных Собственников и Собственников, персональных данных несовершеннолетних (недееспособных) в соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а именно:

Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, предыдущее и новое место жительства, даты снятия и постановки на регистрационный учет с целью получения подготовки пакета документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства и месту пребывания, на обмен паспорта и документирование несовершеннолетних, осуществление начислений за ЖКУ, получения скидок по оплате жилья, информирования о наличии задолженности по оплате ЖКУ. Обработка персональных данных осуществляется в виде сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, передачи данных определенному кругу лиц: судам общей юрисдикции, мировым судьям, управлениям ФССП, органам местного самоуправления и их структурам, в том числе: управлению социальной защиты, органам опеки и попечительства, управлению городского хозяйства города Калуги и др., государственным образовательным учреждениям (детским домам) и др. учреждениям, действующим в интересах детей, недееспособных лиц, а также обезличивание, блокирование, уничтожение.

В целях исполнения настоящего договора Заказчик не возражает против передачи вышеуказанных персональных данных третьему лицу (специализированной организации).

12. Реквизиты сторон.

Управляющая организация

ООО «Жилищное РЭУ №8»

г. Калуга, ул. Ольговская, д.17

ИНН 4029031633

р/сч 40702810722240006442

Калужское ОСБ №8608 г. Калуга

к/сч 30101810100000000612

КПП 402901001; БИК 042908612

Директор

С.И. Румянцева



СОБСТВЕННИКИ МНОГOKBAPТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:

г. Калуга, ул. Дружбы, дом № 6 корпус 2

№№ п.п.	Наименование собственника	№ помещений	Площадь помещений	Правоустанавливающий документ	Со всеми пунктами данного договора согласен, подпись собственника
1	Смирнова СВ	49	52,5		
2	Назарова НК	12			
3	Назаров Е.А.	12			

4	Ртунцева А.П.	13	
5	Кел В.Ф.	19	52
6	Кескорова К.А.	20	51
7	Кескоров С.В.	28	51
8	Волков И.Н.	8	
9	Вокровская Т.В.	21	32
10	Соркина Т.В.	24	
11	Соркина А.С.	27	
12	Соркина И.С.	27	
13	Жукова И.Н.	30	35,5
14	Матвеев И.А.	14	
15	Матвеев С.В.	14	
16	Борисов А.Н.	9	52,3
17	Сорокина Т.Н.	18	
18	Бордеевская Р.В.	57	
19	Бордеевская В.В.	57	
20	Захаровская Е.И.	56	
21	Трунчев С.С.	60	
22	Серкина С.А.	44	
23	Серкина В.И.	44	
24	Влашкова И.С.	50	
25	Блашкова В.А.	50	
26	Понимович И.В.	59	
27	Сорокина Т.В.	45	
28	Матвеев С.В.	44	
29	Матвеев И.А.	37	
30	Матвеев Р.В.	37	
31	Кривкова А.В.	33	
32	Кривков Л.В.	33	

Ртунцева
 Кел
 Кескорова
 Кескоров
 Волков
 Вокровская
 Соркина
 Соркина
 Соркина
 Жукова
 Матвеев
 Матвеев
 Борисов
 Сорокина
 Бордеевская
 Бордеевская
 Захаровская
 Трунчев
 Серкина
 Серкина
 Влашкова
 Блашкова
 Понимович
 Сорокина
 Матвеев
 Матвеев
 Матвеев
 Кривкова
 Кривков

ПЕРЕЧЕНЬ

документации на многоквартирный дом по адресу

(адрес многоквартирного дома)

И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ДОКУМЕНТОВ

№ п/п	Наименование документа	Кол-во листов	Примечание
1.	Акт обследования технического состояния многоквартирного дома		
2.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
3.	Протокол общего собрания многоквартирного дома на выбор управляющей компании, совета дома и председателя совета дома		
4.	Документы (акты) о приёмке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-	
5.	Документы (акты) о приёмке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-	
6.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности	-	
7.	Журналы (книжки) учёта заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	-	
8.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы	-	

Примечание:

Необходимо указание на форму документа: оригинал, нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

Перечень работ, входящих в содержание и техническое обслуживание.

Наименование	Состав работ
Строительные конструкции	Организация контроля за техническим состоянием зданий, путем проведения плановых и внеплановых осмотров с составлением дефектных ведомостей; Выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Водоснабжение, водоотведение	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (в т.ч. смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у шарового клапана, установка ограничителей-дрессельных шайб и др.). Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка заземления вани. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Электро-снабжение (за исключением квартир)	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общественного пользования в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Отопление, горячее водоснабжение	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Аварийное обслуживание	Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путем устранения: - повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий; - засоров системы водоотведения в жилых зданиях; - повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей.
Вентканалы	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Иные работы	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы; Уборка и очистка придомовой территории и контейнерных площадок; обрезка деревьев и кустарников по мере необходимости; Уборка мусора на чердаках и в подвалах домов; Дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвалов, чердаков, мест общего пользования; Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи; Подготовка зданий к праздникам; Уборка мест общего пользования (лестничные клетки, лифты).

	Обслуживание ИТП, общедомовых приборов учета); Обслуживание системы дымоудаления и пожаротушения. Размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флагодержателей.
1.2. Управление общедомовым имуществом.	
	Организация эксплуатации и обеспечение безопасной работы инженерных сетей (в том числе заключение договоров на предоставление собственникам жилищно-коммунальных услуг); взаимоотношение со смежными организациями и поставщиками.

Перечень работ, входящих в текущий ремонт

Отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
Водопровод и водоотведение, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и водоотведения, горячего водоснабжения.
Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
Вентканалы	Работы по восстановлению работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.)
Строительные конструкции	Комплекс ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания в т.ч. 1. Фундаменты Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы. Ремонт и окраска цокольной части фундамента. 2. Стены и фасады. Герметизация стыков, заделка и восстановление частичных архитектурных элементов: смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%. 3. Перекрытия. Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска. 4. Крыши. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. 5. Оконные и дверные заполнения. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях. 6. Межквартирные перегородки. Усиление, заделка отдельных участков.

	7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление или замена отдельных участков и элементов. 8. Полы. Замена, восстановление отдельных участков. 9. Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельных участков в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
Внешнее благоустройство.	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Характеристика многоквартирного жилого дома и техническое состояние общего имущества, на момент заключения договора.

- а) номер технического паспорта БТИ _____;
 б) серия, тип постройки _____;
 в) год постройки _____;
 г) этажность _____;
 д) материал стен _____;
 е) материал кровли _____;
 ж) количество квартир _____;
 з) общая площадь дома _____ кв.м.;
 и) общая площадь жилых помещений (квартир) _____ кв.м.;
 к) общая площадь нежилых помещений _____ кв.м.;
 л) площадь мест общего пользования (без подвалов и чердаков) _____ кв.м.;
 м) площадь кровли _____ кв.м.;
 н) площадь подвала _____ или техподполья _____ кв.м.;
 о) площадь чердака _____ или техэтажа _____ кв.м.;
 п) степень износа по данным государственного технического учёта _____ % на _____ год;
 р) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
 с) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
 т) правовой акт о признании дома ветхим _____;
 у) наличие инженерных сетей: ХВС _____ ГВС _____ ЦО _____ КАН _____ Эл _____ АОГВ _____;
 ф) наличие общедомовых приборов учета: ХВС _____ ГВС _____ ЦО _____ Эл _____;
 х) наличие и количество лифтового оборудования _____;
 ц) наличие и количество мусоропроводов _____;
 ч) наличие электронасосов и др. общедомового электрооборудования _____;
 ш) уборочная площадь дворовой территории _____;
 щ) кадастровый № земельного участка _____.

2.6. Техническое состояние общего имущества многоквартирного жилого дома, включая пристройки:

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества МЖД
1.	Фундамент		
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5.	Крыша		

6.	Полы		
7.	Проемы: окна двери (другое)		
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг Электроснабжение Холодное водоснабжение Горячее водоснабжение Водоотведение Газоснабжение Отопление (от внешних котельных) Отопление (от домовой котельной) Печи Калориферы		

Границы эксплуатационной ответственности по внутридомовым инженерным сетям:

Настоящий Акт составлен между ООО «Жилищное РЭУ № 8», в лице директора Румянцевой С.И., действующей на основании протокола № 1 от 5.04.2018 года, именуемым в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и **Собственниками помещений дома № 6 корпус 2** по ул. Дружбы г. Калуги, с другой стороны, о нижеследующем:

1. Собственник несёт ответственность за предоставление доступа к общим сетям, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (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 Собственником по ставке «Содержание и текущий ремонт общего имущества дома».
4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

**В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт общего и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации	Границы ответственности Собственника помещения (ii)
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке. ГВС – до первого вентиля на отводе от стояка ГВС в помещении Собственника. ХВС – до первого вентиля на отводе от стояка ХВС в помещении Собственника.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире.

2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру. Электрическая сеть – до электросчетчика.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками. Канализация – до первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении Собственника	2. Внутриквартирные трубопроводы, канализация от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, отключающие устройства на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке. Отопление – до первого вентиля радиатора отопления в помещении Собственника	4. Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заполнений.	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).

**ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

1. Форма проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводится в форме заочного голосования (далее по тексту Общее собрание).

2. Срок проведения общего собрания

Общее собрание проводится один раз в год. Дата проведения следующего (очередного) Общего собрания устанавливается предыдущим Общим собранием или проводится по инициативе любого из собственников.

Дата начала голосования и срок окончания приема решений собственников указываются в уведомлении о проведении Общего собрания. Общее собрание может быть продлено по заявлению любого из собственников помещений многоквартирного дома, но не более одного раза и на срок не более 2-ух месяцев, о чем собственники должны быть уведомлены инициатором собрания.

3. Созыв Общего собрания

Общее собрание созывается по инициативе одного или нескольких собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатор Общего собрания составляет реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатор Общего собрания обязан уведомить о проведении Общего собрания всех собственников помещений в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 дней до даты проведения голосования.

Уведомление о проведении Общего собрания оформляется в письменной форме и доводится до собственников помещений в многоквартирном доме любым из способов:

- вручается лично каждому собственнику помещения в многоквартирном доме под роспись;
- размещается на досках объявлений подъездов дома;
- раскладывается по почтовым ящикам.

4. Голосование на Общем собрании

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Для принятия собственниками решений инициатор Общего собрания тиражирует бланки решений собственников и организует предоставление их последним. Инициатор Общего собрания ведет реестр вручения уведомлений о проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или в зависимости от способа уведомления собственников, хранит иные материалы, подтверждающие факт уведомления жителей многоквартирного дома.

Бланки решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, могут предоставляться одновременно с вручением уведомления о проведении Общего собрания.

При принятии решения по вопросу ремонта общедомового имущества, собственники помещений в многоквартирном доме на таком собрании должны утвердить обязательные пункты, указываемые в бланке для голосования:

- утверждение перечня необходимых видов работ по ремонту общедомового имущества;
- утверждение стоимости проведения ремонтных работ;
- утверждение источника и порядка финансирования работ;
- утверждение сроков проведения работ;
- принятие решений по иным вопросам.

Собственники помещений обязаны заполнить бланк решения и передать его в срок и место по адресу, указанному в уведомлении о проведении Общего собрания.

Правом голосования на Общем собрании обладают только собственники помещений в многоквартирном доме или уполномоченные ими лица, а также собственники комнат в коммунальных квартирах. Если помещение находится в совместной собственности без определения долей у нескольких лиц, то по соглашению между ними их интересы на Общем собрании представляет один из собственников. Если помещений находится в долевой собственности у нескольких лиц и доли каждого определены, то каждый из них может участвовать на Общем собрании либо по соглашению участников долевой собственности их интересы на Общем собрании представляет один из них.

Доля собственника помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения собственника.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме равно площади помещения собственника.

Собственник помещения вправе голосовать на Общем собрании как лично, так и через своего представителя, имеющего доверенность.

Решение по вопросам, представленным на голосование на Общем собрании, может быть принято собственниками методом акцептования (утверждения) платежом.

5. Подведение итогов голосования на Общем собрании

После окончания срока передачи решений собственников помещений, подводятся итоги заочного голосования: определяется правомочность Общего собрания – наличие кворума. Проводится подсчет голосов собственников помещений по каждому вопросу, поставленному на голосование.

Любой собственник помещения имеет право принять участие в подсчете голосов и подведении итогов голосования.

Принявшими участие в Общем собрании считаются собственники помещений, решения которых получены до даты окончания их приема (в случае продления Общего собрания до даты окончания продленного собрания, указанной в уведомлении о продлении).

При голосовании на Общем собрании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего

числа голосов. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержится в п.2 ст.44 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

По результатам голосования оформляется протокол.

Протокол Общего собрания составляется инициатором такого собрания в течение 10 дней с момента проведения Общего собрания.

Протокол Общего собрания обязательно подписывается инициатором общего собрания, а также, по желанию, любым из собственников помещений, принявшими участие в подсчете голосов.

Итоги голосования на Общем собрании и принятые им решения доводятся до сведения собственников помещений инициатором Общего собрания. Инициатор Общего собрания не позднее 10 дней после оформления протокола общего собрания размещает копии протокола на досках объявлений.

К протоколу Общего собрания прикладываются следующая документация:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Реестр вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования или иные материалы, подтверждающие факт уведомления жителей многоквартирного дома.

3. Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, в том числе решения собственников, признанные недействительными.
4. Доверенности представителей собственников помещений.
5. Иная документация в соответствии с повесткой Общего собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

**Порядок уведомления
собственников помещений в многоквартирном доме.**

Настоящий Порядок уведомления собственников помещений в многоквартирном доме (далее Порядок) устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также договором управления, заключенным между собственниками многоквартирного дома и управляющей организацией ООО УК «ЖРСУ» (далее Управляющая организация).

В случае необходимости принятия решения собственниками, необходимости у Управляющей организации по доведению информации о состоянии общего имущества в целом или его отдельных элементов, или доведению до собственников помещений иной информации, Управляющая организация обязана принять следующие меры оповещения собственников:

- Предоставить уведомление выбранному собственниками многоквартирного дома уполномоченному лицу или любому члену совета дома, получив запись об этом от них на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации.
- Вывесить уведомление на каждый подъезд многоквартирного дома или на информационных стендах, при этом:
 - или получить запись об этом от любого собственника на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации,
 - или составить акт об уведомлении,
 - или произвести фото-фиксацию размещенного уведомления.
- Разместить уведомления в почтовых ящиках.
- Разместить информацию на квитанциях.
- Разместить информацию в сети Internet, на сайте Управляющей организации, либо на сайте Реформы ЖКХ.