

Договор № 16/0462
управления многоквартирным домом
ул. 3 Интернационала, д. 20

г. Коломна

«01» апреля 2017 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, город Коломна, ул. 3 Интернационала, дом 20 (именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**), и Общество с ограниченной ответственностью «Департамент городского хозяйства», осуществляющее деятельность на основании лицензии №478 от 30 апреля 2015 года, выданной Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», в лице генерального директора Козлова Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 16.03.2017 №16/0462), именуемые в дальнейшем Сторонами, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном настоящим Договором;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном настоящим Договором;

в) осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность) в порядке, установленном настоящим Договором.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан в многоквартирном доме, предоставления им коммунальных услуг, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в целях решения иных вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

1.5. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, размещена на сайте Управляющей организации в сети Интернет www.ooodgh.ru и указана в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.6. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении № 1 к Договору.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п.10.6. Договора.

2.2. Договор заключен на один год с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором Договор считается заключенным. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия в срок не менее чем за 30 дней до окончания действия Договора настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены таким Договором. Количество продлений сторонами настоящего договора не ограничено.

2.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в п. 4.2.1 Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной ее части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации или собственников в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов и органов местного самоуправления, выдаваемыми в адрес Управляющей организации при осуществлении контроля и проверок деятельности по управлению многоквартирным домом, а также в иных случаях.

3.2. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, переданные в установленном порядке в Управляющую организацию, хранятся в Управляющей организации. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов приведен в Приложении № 11 к Договору.

В случае если указанная документация в установленном порядке не была передана Управляющей организации, Управляющая организация за счет средств собственников осуществляет необходимые действия для ее получения (изготовления).

В случае утраты Управляющей организацией технической документации, которая была передана ей в установленном порядке, Управляющая организация обязана ее изготовить за свой счет.

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

управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Акты о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющиеся первичными документами бухгалтерского учета Управляющей организации, передаче не подлежат. В случае отсутствия указанных документов у собственников Управляющая организация по требованию собственников за их счет изготавливает и передает заверенные копии таких документов.

3.4. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом избирают совет дома и председателя совета дома (далее – уполномоченных лиц). Копия решения общего собрания собственников, содержащая информацию о таких лицах, их контактных телефонах, полномочиях, сроке действия полномочий, направляется в Управляющую организацию не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.5. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, предусмотрены действующим законодательством РФ, в т.ч. Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг) и другими нормативными актами. Основные требования к пользователям помещений в многоквартирном доме указаны в Приложении № 13.

3.6. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются целями исполнения Договора, а также нормами действующего законодательства РФ. Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора приведен в Приложении № 12.

3.7. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией с учетом предложений совета многоквартирного дома или самостоятельно.

3.8. Выполнение работ и оказание услуг Управляющей организацией по настоящему договору регулируется действующим законодательством РФ. Сроки и порядок выполнения работ регламентируются Перечнем работ по содержанию и ремонту общего имущества на один год. Выполненные работы и оказанные Управляющей организацией услуги по содержанию оформляются актом выполненных работ (оказанных услуг), который подписывается уполномоченными представителями сторон в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором. Форма акта утверждена Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр.

3.9. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном действующим законодательством РФ и указанном в Приложении № 8.

3.10. Управляющая организация в первом квартале текущего года представляет председателю совета многоквартирного дома или иному уполномоченному собственниками лицу отчет о выполнении Договора управления за прошедший год, а также размещает его на своем официальном сайте в сети Интернет в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ. Отчет Управляющей организации составляется по форме, утвержденной уполномоченным государственным органом. На момент заключения Договора форма отчета Управляющей организации об исполнении Договора управления утверждена Приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр "Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) утвержден решением общего собрания собственников и приведен в Приложении № 5 к Договору.

Периодичность и стоимость выполнения указанных работ и услуг в календарном году указаны в Перечне работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В случае пролонгации настоящего Договора на следующий календарный год указанный Перечень подлежит пересмотру и согласованию Сторонами.

4.1.2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту на один календарный год разрабатывается Управляющей организацией с учетом предложений собственников и не позднее 30 ноября года, предшествующего году планирования работ, представляется совету многоквартирного дома (при его наличии) или уполномоченным представителям собственников для утверждения на общем собрании собственников помещений.

Указанный Перечень работ, услуг подлежит согласованию с советом многоквартирного дома (при его наличии) или уполномоченным лицом путем его подписания Управляющей организацией и председателем совета дома или иным уполномоченным лицом до 31 декабря года, предшествующего году планирования работ, услуг по содержанию и ремонту (в случае пролонгации Договора). Перечень работ, услуг составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй – у председателя совета многоквартирного дома или иного уполномоченного лица.

Если в срок до 31 декабря собственники не приняли решения по Перечню работ, услуг на следующий календарный год и совет многоквартирного дома или иное уполномоченное лицо не согласовали представленный Управляющей организацией Перечень работ и услуг, Перечень считается принятым в редакции Управляющей организации.

Утвержденный собственниками помещений в порядке, определенном настоящим пунктом, Перечень подлежит размещению в сети Интернет Управляющей организацией в срок до 01 февраля текущего года.

4.1.3. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.4. По окончании выполнения работ и оказания услуг Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ, которые предъявляет председателю совета многоквартирного дома или лицу, его замещающему, до 20-го числа месяца, следующего за истекшим. Передача актов выполненных работ осуществляется в помещении ремонтно-эксплуатационного участка Управляющей организации по месту обслуживания многоквартирного дома.

4.1.5. Председатель совета многоквартирного дома или лицо, его замещающее, в течение 7 календарных дней обязан принять выполненные работы и оказанные услуги, подписать акт или представить мотивированный отказ от его подписания. В случае неподписания и непредставления в указанный срок мотивированного отказа от его подписания работы считаются выполненными, а услуги оказанными и принятыми собственниками.

4.1.6. Управляющая организация в порядке, определенном настоящим Договором, оформляет по одному экземпляру акта выполненных работ и оказанных услуг для каждой Стороны Договора. Экземпляр акта собственников помещений передается на хранение по месту хранения Договора уполномоченным лицом, подписавшим акт.

Управляющая организация предоставляет собственникам – индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам – счет на оплату выполненных работ и оказанных услуг,

акт выполненных работ, оказанных услуг, счет-фактуру, составленную на основании актов выполненных работ и оказанных услуг.

4.1.7. Собственники на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, совет многоквартирного дома или председатель совета многоквартирного дома, если такие полномочия ему переданы, могут принять решение об изменении Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в части текущего ремонта, согласовав возможность изменения Перечня с Управляющей организацией. Решение собственников об изменении Перечня работ, услуг должно быть направлено в Управляющую организацию не позднее чем за месяц до даты начала работ, предусмотренной Перечнем работ, услуг. В случае если Перечень работ и услуг был изменен путем добавления работ (услуг), собственники оплачивают дополнительно включенные и выполненные Управляющей организацией работы в порядке, предусмотренном п. 5.1.6 Договора. В случае если Перечень работ и услуг был изменен путем замены работ (услуг) сопоставимой стоимости, Собственники оплачивают дополнительно включенные и выполненные Управляющей организацией работы в порядке, предусмотренном п. 5.1.7 Договора.

4.1.8. В случае выдачи Управляющей организации предписаний контролирующими и надзорными органами или администрацией г.о. Коломна Управляющая организация выполняет необходимые работы, а собственники оплачивают указанные работы в порядке, предусмотренном п. 5.1.7 Договора.

4.1.9. В случае возникновения необходимости выполнения работ с целью ликвидации аварийной ситуации, угрозы жизни и здоровью граждан, а также с целью недопущения причинения ущерба имуществу собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме Управляющая организация выполняет необходимые работы, а собственники оплачивают указанные работы в порядке, предусмотренном п. 5.1.7 Договора.

В порядке, предусмотренном настоящим пунктом, Управляющей организацией выполняются, а собственниками оплачиваются работы по заявкам граждан, указанные в п. 1.3 Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.10. При выполнении работ, указанных в пунктах 4.1.7 – 4.1.9 Договора, Управляющая организация может самостоятельно принять решение по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенных в Перечень работ, услуг.

4.1.11. В случае необеспечения собственником или иным пользователем доступа в помещение представителям Управляющей организации для оказания услуг по содержанию общего имущества (осмотры инженерных сетей, вентканалов, дымоходов, внутридомового газового оборудования и прочего оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома) работы и/или услуги по содержанию будут считаться подлежащими оплате в размере фактически понесенных расходов.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

4.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами, а также электроснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

4.2.2. Коммунальные услуги предоставляются собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в порядке, утвержденном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.3. Учет потребления коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством: при наличии приборов учета – исходя из показаний данных приборов учета, в случае их отсутствия – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.2.4. Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета,

если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

4.2.5. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации Управляющая организация предъявляет к оплате собственнику нежилого помещения стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности

4.3.1. Иная деятельность заключается в выполнении Управляющей организацией для собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома работ и оказания услуг, не относящихся к работам и услугам по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома (далее – иные работы, услуги), на согласованных Сторонами условиях.

4.3.2. Иные работы, услуги выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам собственников (пользователей).

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг собственники, пользователи вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении соответствующие собственники (пользователи) обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Управляющей организации или ее представителю.

5. Порядок определения цены Договора

5.1.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.1.3. Договора, и стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.1.11. Договора.

5.1.2. В цену Договора не включаются средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения на формирование резерва на непредвиденные работы. Информация о создании такого резерва приводится в Перечне работ, услуг. Порядок формирования и расходования средств такого резерва устанавливается в Приложении № 6 к Договору.

5.1.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п. 5.1.4. Договора, с учетом изменения такой стоимости в порядке, предусмотренном п. 5.1.5 Договора.

5.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на основании планово-договорной стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на основании Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, содержащего сведения об объемах выполняемых работ, цен на такие работы и периодичности их выполнения, согласованных Сторонами на момент заключения Договора и приведенных в Приложении № 5 к Договору. Планово-договорная стоимость работ, услуг, а также цены на такие работы, услуги во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируются в соответствии с индексом потребительских цен в Российской Федерации на основании данных Федеральной службы государственной статистики. Изменение цен текущего года проводится на индекс потребительских цен в целом (без деления на работы и услуги) в сентябре месяце предыдущего года к сентябрю месяцу года, предшествующему предыдущему году. Увеличение цен на работы по содержанию

общего имущества многоквартирного дома сверх индекса потребительских цен в РФ допускается при соответствующем увеличении цен подрядных организаций, являющихся единственным поставщиком Управляющей организации. Увеличение цен на работы, услуги по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома сверх индекса потребительских цен в иных случаях допускается не чаще, чем 1 раз в 3 года. Планово-договорная стоимость работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на основании сметных расчетов по укрупненным нормативам, согласованных Сторонами на момент заключения Договора и приведенных в Приложении № 5 к Договору.

5.1.5. Изменение стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества производится в случаях:

- изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома собственниками в порядке, предусмотренном п. 4.1.7 Договора, на сумму изменения Перечня работ, услуг;

- выполнения Управляющей организацией в соответствии с п. 4.1.8 – 4.1.9 Договора работ, не включенных собственниками в Перечень работ, услуг, на фактическую стоимость указанных работ;

- отклонения фактической стоимости работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома от планово-договорной стоимости работ по ремонту на сумму такого отклонения. Фактическая стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на основании локальных смет, составляемых в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утвержденной Постановлением Госстроя № 15/1 от 05.03.2004 г. по соответствующим сборникам с учетом коэффициентов пересчета базисной стоимости строительно-монтажных работ в текущий уровень цен;

- отклонения стоимости работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполняемых подрядной организацией и являющейся единственным поставщиком Управляющей организации, от планово-договорной стоимости соответствующих работ, указанной в Перечне работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, на сумму такого отклонения;

- неполного и (или) некачественного выполнения работ и (или) оказания услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, на стоимость таких работ, услуг, указанной в Перечне работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, соразмерно объемам невыполнения.

5.1.6. Если собственниками в соответствии с п. 4.1.7 Договора было принято решение об изменении Перечня работ (услуг), то собственники оплачивают Управляющей организации путем внесения платы на возмещение расходов, помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, увеличение стоимости работ (услуг) в части превышения созданного в соответствии с п. 5.1.2. Договора размера резерва на непредвиденные работы. Плата на возмещение расходов вносится не позднее последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором работы (услуги), дополнительно включенные в Перечень работ, услуг, были выполнены Управляющей организацией и приняты уполномоченным лицом. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником и пользователем помещений увеличения стоимости работ и услуг, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника (пользователя), или до принятия иного решения на общем собрании собственников.

5.1.7. Если изменение стоимости работ (услуг) по всем случаям, указанным в п. 5.1.5 Договора, с учетом возмещения расходов, произведенного согласно п. 5.1.6 Договора, приводит к увеличению стоимости работ (услуг), собственники оплачивают Управляющей организации путем внесения платы на возмещение расходов, помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, изменение стоимости работ в части превышения созданного в соответствии с п. 5.1.2. Договора размера резерва на непредвиденные работы. Плата на возмещение расходов вносится не

позднее последнего числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником и пользователем помещений увеличения стоимости работ и услуг соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника (пользователя), или до принятия иного решения на общем собрании собственников.

5.1.8. Если изменение стоимости работ (услуг) по всем случаям, указанным в п. 5.1.5 Договора, с учетом возмещения расходов, произведенного согласно п. 5.1.6 Договора, приводит к уменьшению стоимости работ (услуг) и Договор не продлен в установленном порядке, Управляющая организация перечисляет не использованный на выполнение работ (оказание услуг) остаток средств в размере изменения стоимости работ (услуг) организации, выбранной собственниками для управления многоквартирным домом, или по заявлению собственников (пользователей) на их расчетные счета в банковских организациях не позднее последнего числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора.

Если изменение стоимости работ (услуг) по всем случаям, указанным в п. 5.1.5 Договора, с учетом возмещения расходов, произведенного согласно п. 5.1.6 Договора, приводит к уменьшению стоимости работ (услуг) и Договор продлен в установленном порядке, неиспользованный остаток учитывается в составе резерва на непредвиденные работы в следующем году.

5.1.9. Если до заключения Договора управление многоквартирным домом осуществлялось Управляющей организацией и в соответствии с отчетом Управляющей организации по ранее действующему договору управления многоквартирным домом выявлен остаток средств на выполнение работ (оказание услуг), то такой остаток учитывается в составе резерва на непредвиденные расходы. Если до заключения Договора управление многоквартирным домом осуществлялось Управляющей организацией и в соответствии с отчетом Управляющей организации по ранее действующему договору управления многоквартирным домом выявлена задолженность собственников по выполненным работам (оказанным услугам), то такая задолженность погашается за счет средств резервного фонда. В случае недостаточности средств резервного фонда для погашения задолженности, такая задолженность погашается в порядке, предусмотренном п. 5.1.7. настоящего Договора.

5.1.10. Доходы от пользования общим имуществом, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, учитываются в составе резерва на непредвиденные работы.

5.1.11. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно в соответствии с данными учета о предоставленных коммунальных ресурсах и услугах и тарифами на коммунальные ресурсы и услуги, установленными действующим законодательством, с учетом перерасчетов и изменения размера платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. Учет потребляемых коммунальных ресурсов производится по приборам учета, а при их отсутствии – исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок ее внесения

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также – размер платы) установлен решением общего собрания собственников (протокол от 16.03.2017 №16/0462) и указан в Перечне работ, услуг.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора начиная со второго, определяемый с учетом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией в порядке, установленном п. 5.1.4 Договора, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном в п. 4.1.2. Договора. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы и включения соответствующих изменений в Договор размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 6.1.1 и п. 6.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации. При обнаружении фактов неполного выполнения работ, услуг после представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не производится. Сумма неполного выполнения работ учитывается при формировании Перечня работ, услуг в следующем году.

6.1.5. Если в году действия Договора Перечень работ, услуг содержит условие о создании в таком году резерва на непредвиденные работы, порядок формирования и использования которого установлен п. 5.1.2 Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется с учетом средств собственников и иных потребителей на создание такого резерва.

6.1.6. Плата для собственников помещений, определяемая в порядке, установленном в п. 5.1.6. и п. 5.1.7 Договора, вносится как плата за дополнительную услугу.

6.1.7. Доходы от пользования общим имуществом, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, не изменяют размер платы и учитываются в порядке, предусмотренном п. 5.1.10 Договора.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий ее перерасчета и изменения (уменьшения).

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта.

6.2.3. Порядок и условия предоставления коммунальных услуг, требования к качеству их предоставления, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.4. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определен исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления

коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

6.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

6.2.6. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до потребителя путем размещения на сайте Управляющей организации и на информационных стендах Управляющей организации.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

6.4. Внесение платы по Договору

6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, а также плата, указанная в п. 5.1.6 – 5.1.7 Договора (далее – плата по Договору), вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов. В случае, указанном в п. 6.4.4 Договора, плата за коммунальные услуги может частично вноситься в ресурсоснабжающую организацию.

6.4.2. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией и предъявляемых к оплате плательщикам до 12-го числа месяца расчетного месяца.

6.4.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается до последнего числа расчетного месяца.

6.4.4. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до плательщиков в порядке, установленном настоящим Договором.

6.4.5. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования) вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным для нанимателей соответствующих жилых помещений органом местного самоуправления.

6.4.6. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

6.4.7. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком Управляющей организации по отдельно выставляемому ему платежному документу для оплаты пеней.

6.4.8. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения по платежному документу для внесения платы по Договору.

6.4.9. При приеме платы по Договору банками и платежными агентами, с которыми у Управляющей организации заключен договор на прием платежей, с плательщиков не взимается

комиссионное вознаграждение. Информация о заключенных договорах с банками и платежными агентами о приеме платежей без комиссии размещается на официальном сайте Управляющей организации. В иных случаях комиссионное вознаграждение взимается по тарифам, установленным банком (платежным агентом).

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления городского округа Коломна.

7.1.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с утвержденным Перечнем, вести необходимую документацию по их производству.

7.1.3. Представлять в установленные договором сроки на согласование Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на предстоящий календарный год совету многоквартирного дома. В случае отсутствия в многоквартирном доме совета многоквартирного дома Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома размещается на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

Непредоставление собственниками в указанный в п. 4.1.2 Договора срок решения о согласовании Перечня, о внесении в него предложений, изменений или мотивированного отказа от его согласования будет считаться его согласованием в представленной Управляющей организацией редакции в полном объеме.

7.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

7.1.5. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.7. Вести прием собственников и пользователей помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

7.1.8. По требованию уполномоченного представителя совета многоквартирного дома, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленных Договором.

7.1.9. Обеспечить собственникам и пользователям, а также совместно проживающим с ними лицам бесперебойное качественное предоставление коммунальных услуг, систематически контролировать соответствие качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах. Своевременно информировать собственников и пользователей о предстоящих отключениях или ограничениях в предоставлении коммунальных услуг.

7.1.10. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

7.1.11. Выдавать или организовывать выдачу справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета или его копий и (или) выписок из домовых книг и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов.

7.1.12. По требованию собственников и пользователей помещений производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы.

7.1.13. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

7.1.14. Вести финансовый лицевой счет собственника; своевременно, не позднее 12-го числа каждого месяца, предъявлять ему платежный документ на оплату оказанных услуг по настоящему Договору через почтовый ящик, если иное не предусмотрено соглашением Сторон. Платежный документ оформляется Управляющей организацией по форме, утвержденной постановлением Правительства Московской области.

7.1.15. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания, выдавать им необходимые справки.

7.1.16. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору начислять плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законом порядке.

7.1.17. Обслуживать общедомовые приборы учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7.1.18. Обеспечить организацию мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации.

7.1.19. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные законодательством, направлять потребителям ответ о результатах рассмотрения обращений.

7.1.20. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу в первом квартале текущего года за прошедший год письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора.

7.1.21. Уведомлять собственников помещений о размещении Перечня работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на сайте в сети Интернет не менее чем за пять календарных дней путем размещения уведомлений на счет-квитанции по оплате жилищно-коммунальных услуг.

7.1.22. Осуществлять раскрытие информации в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

7.1.23. Снимать показания общедомового прибора учета коммунальных ресурсов с 23-го по 25-е число каждого месяца и заносить соответствующие показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

7.1.24. Предоставлять по требованию собственника информацию о показаниях общедомовых приборов учета в сроки, установленные действующим законодательством.

7.1.25. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

7.1.26. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и иными нормативно-правовыми актами, регламентирующими деятельность по управлению многоквартирными домами.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, руководствуясь Перечнем работ.

7.2.2. Проводить проверку текущего технического состояния инженерных систем, входящих в состав общего имущества дома, в помещениях собственников и пользователей.

7.2.3. Требовать от собственников и пользователей помещений внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.5. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и привлеченных специализированных организаций) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.7. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб и привлеченных специализированных организаций в случаях, когда такой допуск требуется в соответствии с нормами жилищного законодательства.

7.2.8. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.9. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) и использование.

7.2.10. В случае отсутствия председателя совета многоквартирного дома представлять на подпись акты выполненных работ лицу, исполняющему обязанности председателя совета многоквартирного дома.

7.2.11. Управляющая организация совместно с потребителями и (или) уполномоченным лицом вправе по жилым помещениям, не оборудованным индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета коммунальных ресурсов, составлять акты о временно проживающих в таких жилых помещениях гражданах, если такой факт имеет место, если от собственника или нанимателя такого помещения отсутствует уведомление Управляющей организации о проживании в таком помещении временных жильцов. Допускается составление такого акта уполномоченным лицом и не менее чем тремя потребителями, проживающими в многоквартирном доме.

7.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений обязаны:

7.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных действующими нормативными актами.

7.3.2. Ежемесячно, до последнего числа текущего месяца, вносить в полном объеме плату за помещение и предоставленные услуги по счет-квитанциям, предоставляемым Управляющей организацией.

7.3.3. Оплачивать коммунальные услуги в полном объеме, в том числе в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды.

7.3.4. Собственники в течение 30 дней с момента представления Управляющей организацией Перечня работ обязаны принять решение о согласовании данного Перечня в указанный срок или представить в Управляющую организацию мотивированный отказ от его согласования.

7.3.5. Уведомлять Управляющую организацию:

- о дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов;

- дате обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

7.3.6. Ежемесячно, с 15-го до 25-го числа текущего месяца, передавать в Управляющую организацию сведения о показаниях индивидуальных приборов учета.

7.3.7. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию (ее представителя) о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, использовать соответствующие указания Управляющей организации (ее представителя).

7.3.8. При привлечении собственниками помещений и потребителями к установке индивидуального (квартирного, комнатного) прибора учета третьих лиц обеспечить участие представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета или при его отсутствии, специалиста Управляющей организации в приемке такого прибора учета в эксплуатацию путем обращения к такому представителю (в Управляющую организацию) письменно по электронной почте или устно по телефону.

7.3.9. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1-го числа месяца, следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию (или с даты введения прибора учета в эксплуатацию) представителем Управляющей организации по эксплуатации приборов учета или при его отсутствии – Управляющей организацией.

7.3.10. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.11. Предоставить Управляющей организации с согласием на их обработку следующие персональные данные: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, в том числе сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в многоквартирном доме в течение 30 дней, а также сведения о проживающих в помещении лицах, в том числе временно проживающих лицах. Эти сведения в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О защите персональных данных» должны быть защищены от несанкционированного использования другими лицами.

7.3.12. Допускать в заранее согласованное время в помещение представителей Управляющей организации или представителей организаций, привлеченных для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

7.3.13. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

7.3.15. Обеспечить беспрепятственный проход жителей и проезд специального транспорта через внутрим домовую территорию, а также возможность подъезда спецтранспорта к подъездам дома и на территорию земельного участка для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.3.16. При производстве работ по реконструкции, перепланировке в помещении собственника или пользователя вывоз строительных отходов производить собственными силами и за счет собственных средств.

7.3.17. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок о сдаче жилого помещения по договору найма иным лицам.

7.3.18. При неиспользовании помещения или временном отсутствии сообщать в Управляющую организацию свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих в случае необходимости доступ к соответствующему помещению.

7.3.19. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в установленном порядке.

7.3.20. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.4. Собственники помещений имеют право:

7.4.1. Выступать инициаторами проведения собрания собственников помещений многоквартирного дома.

7.4.2. Вносить предложения по изменению настоящего Договора или его расторжению.

7.4.3. Участвовать в приемке выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома. Факт предоставления и качество оказанных услуг подтверждается актом выполненных работ, подписанных председателем совета дома или лицом, исполняющим обязанности председателя совета дома.

7.4.4. Участвовать через председателя совета дома или уполномоченных представителей собственников в согласовании с Управляющей организацией подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества жилого дома и согласовывать перечень указанных работ.

7.4.5. На основе планируемых платежей давать предложения по формированию Перечня работ на год и первоочередности их выполнения по мере накопления средств на счете.

7.4.6. Вносить предложения по совершенствованию управления многоквартирным домом и земельным участком, их содержания и благоустройства, устранению недостатков деятельности Управляющей организации.

7.4.7. Знакомиться с ежегодным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества с указанием их объемов и стоимости.

7.4.8. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.9. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику штрафов, пеней.

7.4.10. Требовать от представителей Управляющей организации или лиц, привлеченных Управляющей организацией для выполнения работ, оказания услуг, предъявления документов, подтверждающих наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (удостоверение, наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

7.4.11. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, определенной в Приложении № 9 к настоящему Договору.

7.4.12. Требовать в случаях и в порядке, установленных настоящим Договором и Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

7.4.13. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 8 к Договору.

7.4.14. Обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

7.4.15. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области и органов местного самоуправления применительно к настоящему Договору.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Стороны настоящего Договора освобождаются от уплаты штрафных санкций, если докажут, что неисполнение обязательств по настоящему Договору произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.

8.3. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия своих представителей.

8.4. Управляющая организация не несет материальной ответственности, и не возмещает собственникам, пользователям помещений убытки полностью или частично, и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате стихийных бедствий, аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации, умышленных или неосторожных действий собственников или пользователей помещений дома, гражданских забастовок, волнений, террористических актов, военных действий и т.п.

8.5. Управляющая организация не несет ответственности за вред и ущерб, причиненный гражданам и имуществу собственников жилых и нежилых помещений, нанесенный вследствие ненадлежащего содержания общего имущества другими организациями до заключения настоящего Договора.

8.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с договором.

8.7. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

8.8. Собственники, не обеспечившие доступ представителей Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями и членами их семей, иными пользователями).

8.9. В случае просрочки исполнения по вине Управляющей организации обязательств по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома при условии обеспечения собственниками доступа к общему имуществу для выполнения работ собственники вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки. Неустойка устанавливается в размере 3% за каждый рабочий день просрочки от стоимости невыполненных и/или некачественно выполненных работ и начисляется с 01 января года, следующего за годом, в котором выполнение данных работ было запланировано, но не более 20% от стоимости невыполненных работ.

8.10. В случае установления уполномоченными контролирующими органами фактов завышения объемов работ или их стоимости при выполнении работ по текущему ремонту, фактического невыполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома при списании Управляющей организацией денежных средств со счета дома Управляющая организация осуществляет возврат необоснованно списанных денежных средств на счет дома в течение 10 календарных дней с момента уведомления Управляющей организации контролирующими органами, а также уплачивает штраф в размере 5% от стоимости услуг по управлению многоквартирным домом за один календарный месяц. При повторном установлении фактов, изложенных в настоящем пункте, Управляющая организация выплачивает штрафы по каждому из фактов обнаружения, но суммарно не более 20% от годовой стоимости услуг по управлению в многоквартирном доме.

8.11. Неустойка (штраф), подлежащая уплате Управляющей организацией в соответствии с п.8.9 – 8.10 Договора, зачисляется в состав резерва на непредвиденные работы.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

- не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 3 месяцев с даты подписания договора;

- при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 6 месяцев после сроков начала таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг;

- не представляет уполномоченным лицам по их требованию акты выполненных работ;

2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п. 9.4 Договора.

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

9.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние шесть месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц;
- когда общим собранием собственников помещений принято решение об изменении Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально необходимых работ, услуг.

9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. 9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 30 дней до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Взаиморасчеты Сторон при расторжении Договора осуществляются в порядке, изложенном в п. 5.1.8. настоящего Договора.

10. Порядок разрешения споров. Прочие условия

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. В случае проведения собраний в многоквартирном доме, в том числе по инициативе Управляющей организации, сообщения о дате, времени проведения собрания с указанием повестки дня и иной необходимой информации размещаются на информационных стендах или досках объявлений, расположенных в подъездах жилого дома.

10.5. Настоящий Договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников в порядке, определенном действующим законодательством.

10.6. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке: собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр,

составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен путем проставления в Реестре собственников помещений подписей собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием Договора и приложений к нему в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации www.ooodgh.ru, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все Приложения к Договору, за исключением приложений и информации, содержащих персональные данные. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме приложений, содержащих персональные данные) за счет средств соответствующего собственника.

10.7. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «Департамент городского хозяйства»

ИНН 5022046470

КПП 502201001

Р/с 40702810540000001456 в ОАО Сбербанк России, г.

Москва

БИК 044525225

К/с 30101810400000000225

ОГРН 1145022005622

ОКПО 53960154

Юридический адрес: 140400, Московская обл., г. Коломна, ул. Октябрьской революции, д. 202

Фактические адреса: 140400, Московская область, г. Коломна, ул. Октябрьской революции, д. 202; ул. Чкалова, д. 6

Генеральный директор

МП



Е.В. Козлов

Утвержден решением общего собрания собственников: протокол № 16/0462 первичного общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома от 16.03.2017 г.

Собственники помещения:

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений (Приложение № 1)

Информация об Управляющей организации и контролирующих органах

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Департамент городского хозяйства»
2. Сведения о наличии лицензии: лицензия №478 выдана ГУ МО "ГЖИ МО" 30 апреля 2015 года
3. Почтовый адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Октябрьской революции, д.202
4. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: Московская область, г. Коломна, ул. Октябрьской революции, д. 202
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: www.ooodgh.ru
6. Адрес электронной почты: pisma@ooodgh.ru
7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Генеральный директор	прием по вопросам управления многоквартирным домом	вторник с 15:00 до 17:00	623-16-84
Начальник РЭУ	прием по вопросам управления многоквартирным домом	по графику, размещенному в помещении РЭУ	618-70-64
Аварийная служба	вызов по заявкам потребителей	круглосуточно	613-15-81
Единая диспетчерская служба	прием заявок потребителей	круглосуточно	613-65-00
Отдел по расчетам с населением	прием по вопросам начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги	понедельник - четверг с 8:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)	613-14-13 613-15-18 615-12-69

II. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

1. Органы государственного жилищного надзора:
Территориальный отдел №11: Коломенский район, г.о. Коломна, Луховицкий район, Озерский район
Адрес: г. Коломна, ул. Октябрьской Революции, д.178
Телефон: 8 496 6185962

2. Территориальный орган Роспотребнадзора:

Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Московской области в городе Коломна, Озеры, Зарайском, Коломенском, Луховицком районах

Адрес: г. Коломна, пр-т Кирова, д. 28

Телефон: 8 496 6128158

3. Органы прокуратуры:

Коломенская городская прокуратура

Адрес: г. Коломна, ул. Ленина, д. 62

Телефон: 8 496 6125614

4. Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, за выполнением Управляющей организацией условий договора управления:

Администрация г.о. Коломна, заместитель руководителя администрации Денисов В.Л.

Адрес: г. Коломна, пл. Советская, д. 1

Телефон: 8 496 6122313

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома

- а) Адрес многоквартирного дома: ул. 3 Интернационала, д. 20;
- б) год постройки: 1916;
- в) этажность: 2;
- г) количество квартир: 5;
- д) общая площадь жилых и нежилых помещений: 283,6 м²;
- е) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества (без чердаков и подвалов): 41,8 м²;
- ж) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества (с чердаками и подвалами): 55,7 м²;
- з) степень износа по данным государственного технического учета: 36 %;
- и) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного): нет;
- к) название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: “-”;
- л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества: 1175,65 м²;

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору определяются:

2.1.1. По обслуживанию придомовой территории - граница, указанная в кадастровом паспорте многоквартирного дома и акте замера придомовой территории многоквартирного дома;

2.1.2. По обслуживанию внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома:

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса:

- по инженерным сетям теплоснабжения и водоснабжения - внешняя граница стены многоквартирного дома, за исключением объектов, для которых границы определены соглашением по обслуживанию транзитных тепловых сетей от 25.12.2001 г.;
- по инженерным сетям водоотведения - выпуск (выпуска) до первого колодца на линии;
- по инженерным сетям электроснабжения - граница, указанная в акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и

- сооружений напряжением до 1000 В, подготовленном сетевой или ресурсоснабжающей организацией, а в случае его отсутствия - внешняя граница стены многоквартирного дома;
- по инженерным сетям газоснабжения - место соединения первого запорного устройства с внешней границей газораспределительной сети.

При наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса:

- по инженерным сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома - место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- по внутридомовым инженерным системам тепло-, водо- и газоснабжения – в месте нахождения первого отключающего (запорно-регулирующего) устройства, расположенного на ответвлениях от стояковых трубопроводов (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), при его отсутствии первого сварного (резьбового, паянного) соединения на ответвлениях от стояковых трубопроводов. Обогревающие элементы, находящиеся в жилом (нежилом) помещении и обслуживающие одно помещение в состав общего имущества не включаются;
- по внутридомовым канализационным системам - в месте расположения первого отводящего устройства от стоякового трубопровода;
- по внутридомовым системам электроснабжения (для жилых помещений) - по местам присоединения зажимов контактных колодок индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- по внутридомовым системам электроснабжения (для нежилых помещений) - по местам присоединения зажимов контактных колодок индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях или по границе, указанной в акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений напряжением до 1000 В, подготовленном сетевой или ресурсоснабжающей организацией.

Состав общего имущества в многоквартирном доме

В состав общего имущества включаются:

1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. крыши;
3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно - регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; а также механического, электрического санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
8. внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок,

прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

9. внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги;

10. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования в многоквартирном доме, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

11. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно - распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств подъездов, сетей (кабелей) до индивидуальных, общеквартирных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

12. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

многоквартирного дома

Площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома - 283,6 кв.м.

1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома

Наименование работы	Цена, с НДС, в руб.	Единица измерения объема работ	Объем работ	Периодичность (раз в год)	Годовая стоимость работ (услуг) по дому (в ценах на первый год действия договора), руб.	Стоимость работ (услуг) на 1 кв.м. помещения в месяц, руб.
1.1. Услуги по управлению и услуги паспортного стола					23 448,12	6,89
Услуги по управлению многоквартирным домом	6,51	кв.м.	283,60	12	22 154,88	6,51
в том числе:						
Сбор, ведение и хранение информации (технической и иной документации) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме						
Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях						
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.:						
- выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме						
- определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий, подготовка заданий для исполнителей услуг и работ						
- заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам						
- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества						
- получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД						
- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом						
Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями						
Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида						
Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг						
Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета						
Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета						
Ввод приборов учета в эксплуатацию						
Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров						
Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, проведение текущей сверки расчетов						
Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства						
Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам						

Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном действующим законодательством РФ, но не позднее, чем за 30 дней до предоставления платежных документов						
Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731	в течение срока действия Договора, в порядке определяемом действующим законодательством РФ						
Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие - в момент обращения. Рассмотрение и направление заявителю о результатах рассмотрения осуществляется в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ						
Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация - в момент обращения, проверка осуществляется в согласованные с потребителем день и время						
Предоставление информации о начислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	в течение 3-х дней со дня обращения						
Подготовка отчета об исполнении договора управления многоквартирным домом	в порядке, установленном действующим законодательством РФ						
Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности	ежегодно при подготовке Перечня работ, услуг						
Подготовка предложения 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, формирование годового плана работ	за 30 дней до окончания текущего года действия Договора						
Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию						
Решение вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, касающихся передачи объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе	в порядке, установленном общим собранием собственников						
Оказание содействия собственникам помещений многоквартирного дома в подготовке форм документов, необходимых для проведения общих собраний по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом; обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке	в течение срока действия Договора, в порядке определяемом Управляющей организацией						
Организация выполнения работ по ликвидации аварий в помещениях многоквартирного дома, составление соответствующих актов обследования	в соответствии с действующим законодательством РФ с учетом предельных сроков устранения неисправностей в зависимости от вида и причин аварий. Предельный срок устранения аварий начинает исчисляться либо с момента его обнаружения сотрудниками Управляющей организации либо с момента подачи заявки						
При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, передача сообщений об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устранение таких аварий и повреждений с привлечением указанных служб, а в случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений	в течение срока действия Договора						
Обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов	в течение срока действия Договора, в порядке определяемом Управляющей организацией						
Услуги паспортной службы	0,38	кв.м.	283,60	12	1 293,24	0,38	
1.2. Основные услуги и работы по содержанию многоквартирного дома					44 155,13	12,99	
Кровельные работы					2 492,64	0,74	
Техническое обслуживание жесткой кровли					2 492,64	0,74	
- Осмотр чердачного помещения	0,54	кв.м. черд. пом.	243,0	2	262,44	0,08	
- Осмотр несущих конструкций кровли	0,84	м3 V несущей части	885,0	2	1 486,80	0,44	
- Осмотр покрытий жесткой кровли	1,05	кв.м. кровли	354,0	2	743,40	0,22	
Инженерные сети					42,82	0,01	
Техническое обслуживание инженерных сетей					42,82	0,01	
- Осмотр инженерных сетей, устройств в чердачных и подвальных помещениях	1,54	кв.м. осматриваемых помещений	13,9	2	42,82	0,01	
Электрические сети					1 602,92	0,47	
Осмотр электрооборудования и электрических сетей					308,35	0,09	
Осмотр распределительных устройств					308,35	0,09	
- Вводно-распределительное устройство (тип 1)	22,07	един.	1,0	11	242,77	0,07	
- Светильник внутренний мест общего пользования	10,93	един.	3,0	2	65,58	0,02	

Техническое обслуживание электрооборудования и электрических сетей					1 294,57	0,38				
Техническое обслуживание распределительных устройств					1 294,57	0,38				
- Вводно-распределительное устройство (тип 1)	1 129,06	един.	1,0	1	1 129,06	0,33				
- Светильник внутренний мест общего пользования	55,17	един.	3,0	1	165,51	0,05				
Санитарное обслуживание					10 394,28	3,05				
Уборка помещений общего пользования					2,49	кв.м.	283,6	12	8 473,92	2,49
Пользование контейнерными площадками									1 920,36	0,56
- Пользование контейнерными площадками	0,564298	кв.м.	283,6	12	1 920,36	0,56				
Благоустройство и содержание придомовой территории									1 100,85	0,33
Зимняя уборка									809,20	0,24
<i>в том числе</i>										
- Сдвигание свежесвалившегося снега с территории с усовершенствованным покрытием	2,27	кв.м.	89,1	4	809,20	0,24				
Летняя уборка									291,65	0,09
<i>в том числе</i>										
- Уборка газонов от случайного мусора	0,28	кв.м.	1 041,6	1	291,65	0,09				
Особые и специализированные работы*									8 748,00	2,57
Аварийное обслуживание					1,76	кв.м.	283,6	12	5 989,68	1,76
Проверка дымоходов									2 758,32	0,81
- проверка дымоходов (1 дымоход+2 вентканала)	114,93	дымоход	6,0	4	2 758,32	0,81				
Вывоз и захоронение отходов									18 921,72	5,56
Вывоз и захоронение ТБО					4,72	кв.м.	283,6	12	16 063,08	4,72
Вывоз и захоронение КГО					0,84	кв.м.	283,6	12	2 858,64	0,84
Осмотры									851,90	0,26
- Осмотр наружных конструкций кирпичного (каменного) фасада					0,77	кв.м.	387,4	2	596,54	0,18
- Осмотр состояния мест общего пользования и подвальных помещений					0,74	кв.м.	172,5	2	255,36	0,08
1.3. Дополнительные услуги и работы по содержанию многоквартирного дома										
Прием, хранение и передача на обезвреживание люминесцентных и ртутных ламп										
- лампы ЛБ прямые					21,72	шт.				по факту
- лампы ДРЛ, компактные энергосберегающие					26,62	шт.				по факту
Вывоз жидких бытовых отходов					346,47	куб.м.				по факту
Дезинсекция подвалов от насекомых					8,92	кв.м.				по факту
Заклочительная дезинфекция домашних очагов					519,20	1 обработка				по факту
Очистка кровли от снега более 40 см					23,17	кв.м.				по факту
Очистка кровли от снега, сбивание сосулек					28,32	кв.м.				по факту
Сдвигание снега, сброшенного с крыш					129,91	кв.м.				по факту
Очистка мягкой кровли от мусора					2,67	кв.м.				по факту
Навес замка на дверь выхода на кровлю, техэтаж, входа в техподполье					515,92	шт.				по факту
Внеплановый осмотр инженерных сетей					383,81	час				по факту
Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления					197,54	стояк				по факту
Ликвидация воздушных пробок в системе горячего водоснабжения					197,54	стояк				по факту
Устранение засора мусоропровода					44,90	м.п. ствола				по факту

* Примечание. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, а также работы по оценке соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы, (при наличии соответствующего оборудования) входят в обязательный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и выполняются согласно действующему законодательству 1 раз в 3 года.

2. Коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества - 41,8 кв.м.

Наименование работы	Тариф на коммунальный ресурс (на момент заключения договора)	Единица измерения объема работ	Норматив потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды	Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды	Годовая стоимость работ (услуг) по дому, руб. (в ценах на первый год действия договора)	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб.
Холодная вода	22,33	куб.м.	0,010	5,016	112,01	0,03
Электроэнергия	4,81	кВтч	0,610	300,000	1 443,00	0,42
Отведение сточных вод	0,00	куб.м.	0,000	0,000	0,00	0,00
ВСЕГО					1 555,01	0,45

3. Перечень работ по текущему ремонту

Наименование работы	Цена, с НДС, в руб.	Единица измерения объема работ	Объем работ	Годовая стоимость работ (услуг) по дому, руб. (в ценах на первый год действия договора)	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб.
Ремонт жесткой кровли	840,37	кв.м.	15,00	12 605,55	3,70
ВСЕГО				12 605,55	3,70

4. Определение стоимости работ, услуг по Перечню работ, услуг и размера платы за содержание жилого помещения на текущий год действия Договора

Виды работ	Годовая стоимость работ (услуг) по дому, руб. (в ценах на первый год действия договора)	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб.
1. Услуги по управлению многоквартирным домом и услуги паспортного стола	23 448,12	6,89
2. Услуги по содержанию многоквартирного дома	44 155,13	12,99
3. Коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома	1 555,01	0,45
4. Работы по текущему ремонту без резервов	12 605,55	3,70
5. Резерв на непредвиденные работы	24 994,57	7,34
6. Размер платы за содержание жилого помещения*	106 758,38	31,37

*Размер платы за содержание помещения для собственников нежилых помещений, использующих данные помещения для осуществления какой-либо деятельности и заключивших договоры на вывоз отходов с управляющей организацией или напрямую со специализированной организацией, определяется путем исключения платы за вывоз ТКО. Услуги по вывозу отходов собственниками таких нежилых помещений оплачиваются дополнительно.

Размер платы за содержание помещения собственники пустующих нежилых помещений оплачивают в полном объеме.

Порядок формирования и использования резерва на непредвиденные работы

В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ, не включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация создает резерв на непредвиденные работы.

Резерв на непредвиденные работы создается Управляющей организацией в течение всего срока действия Договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ.

Размер резерва на непредвиденные работы определяется на каждый год действия Договора в сумме, установленной в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 5 к Договору. Если в течение первого и каждого следующего года действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия Договора.

Расходование средств резерва на непредвиденные работы осуществляется в порядке, определенном п.4.1.7 - 4.1.9 Договора. Незрасходованные средства резерва на непредвиденные работы отражаются обособленно Управляющей организацией в ежегодно представляемом ею отчете собственникам помещений об исполнении Договора за каждый год его действия.

Незрасходованные средства резерва на непредвиденные работы подлежат возврату собственникам помещений (нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда) при внесении ими соответствующих средств Управляющей организации в случае прекращения действия Договора по любым основаниям в порядке, определенном в п.5.1.8 Договора.

Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

а) своевременно - если услуга или работа выполнена одновременно или с периодичностью, установленной в Перечне работ, услуг;

б) в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения измерения (кв.м; ед.; куб. м; м) элемента общего имущества в многоквартирном доме), который установлен для такой услуги или работы в Перечне работ, услуг;

в) качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, несоответствующие условиям, указанным в п.1 настоящего Приложения, признаются выполненными соответственно несвоевременно, не в полном объеме или некачественно, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей будут предоставлены соответствующие письменные уведомления, в том числе в рамках государственного или муниципального контроля деятельности по управлению многоквартирным домом. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если к выполнению таких услуг или работ, предусмотренных Перечнем работ, услуг, Управляющая организация не приступала.

3. Работы, услуги, выполненные несвоевременно, некачественно, не в полном объеме, а также невыполненные, и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ, услуг после их выполнения, в том числе с обеспечением их качества.

4. Приемка выполненных работ, оказанных услуг осуществляется уполномоченным лицом в порядке и в случаях, указанных в разделе 4.1. Договора. Уклонение уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, от приемки выполненных работ или оказанных услуг либо его отказ от подписания акта в сроки, указанные в п.4.1.5. Договора, не влечет невозможности признания работ выполненными, а услуг – оказанными. В указанном случае Управляющая организация делает запись в акте выполненных работ и оказанных услуг о необоснованном отказе уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, от подписания такого акта.

5. При оформлении акта выполненных работ, оказанных услуг с участием уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, при отсутствии согласия по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ и оказанных услуг или их причин:

а) уполномоченное лицо вправе изложить в акте замечания с указанием услуг, работ, имеющих недостатки, а также указать сроки исправления недостатков с последующим

принятием работ (услуг), которое осуществляется путем подписания данного акта уполномоченным лицом (к примеру, указать замечания устранены, работы приняты);

б) по требованию любого лица, участвующего в составлении акта, может быть назначена независимая экспертиза, расходы на проведение которой несет лицо, инициирующее такую экспертизу.

Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

1. Любой собственник помещения, наряду с членами Совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;
- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;
- рассмотрения отчетов, предусмотренных договором управления;
- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета многоквартирного дома, то полномочия, указанные в п. 2 настоящего Приложения, он осуществляет на основании доверенности, выданной собственниками помещений.

4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с п. 1, п. 2 настоящего Приложения, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

АКТ № _____
установления факта непредоставления коммунальных услуг или
предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

« ____ » _____ 20__ г.

Комиссия в составе:

Представителей Управляющей организации

Представителей Ресурсоснабжающей организации

Собственника помещения

составили настоящий акт о том, что по адресу _____
в период с « ____ » _____ 201__ г. с ____ час. ____ мин. по « ____ » _____ 201__ г.
с ____ час. ____ мин. имело место _____
(наименование услуги, вид и характер нарушения)

по причине _____

Виновная сторона _____

Подписи сторон

Представитель управляющей организации

(Ф.И.О., должность, телефон)

_____ / _____ /

**Представитель ресурсоснабжающей
организации**

(Ф.И.О., должность, телефон)

_____ / _____ /

Собственник помещения / Уполномоченное лицо

(Ф.И.О., адрес, телефон)

_____ / _____ /

АКТ № _____

**установления факта оказания услуг и (или) выполнения работ
по управлению, содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами,
превышающими установленную продолжительность**

« ____ » _____ 20__ г.

Комиссия в составе:

Представителей Управляющей организации

Представителей Подрядной организации

Председателя Совета дома / Уполномоченного лица

составили настоящий акт о том, что по адресу _____
в период с « ____ » _____ 201__ г. с ____ час. ____ мин. по « ____ » _____ 201__ г.
с ____ час. ____ мин. имело место _____

(наименование услуги, вид и характер нарушения)

по причине _____

Виновная сторона _____

Подписи сторон

Представитель Управляющей организации

(Ф.И.О., должность, телефон)

_____ / _____ /

Представитель Подрядной организации

(Ф.И.О., должность, телефон)

_____ / _____ /

Председателя Совета дома / Уполномоченное лицо

(Ф.И.О., адрес, телефон)

_____ / _____ /

Перечень информации об исполнении Договора, предоставляемой Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме

1. В соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ №731 от 23 сентября 2010 г., Управляющая организация на официальном сайте в сети Интернет по адресу: www.reformagkh.ru и на сайте Управляющей организации www.ooodgh.ru, а также на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации размещает указанную ниже информацию:

а) общую информацию об управляющей организации, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

б) перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому, перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления;

в) общую информацию о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, в том числе характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

г) информацию о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

д) информацию об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;

е) информацию об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

ж) информацию о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в

случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, за исключением случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор);

з) информацию о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

и) отчет об исполнении управляющей организацией договора управления;

к) информацию о случаях привлечения управляющей организации, должностного лица управляющей организации к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

2. Раскрытие управляющей организацией осуществляется по формам, утвержденным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

3. В случае внесения изменений в нормативных актах, регламентирующих порядок, сроки, состав информации подлежащей раскрытию управляющей организации, Управляющая организация руководствуется требованиями действующего законодательства РФ. В указанном случае внесение изменений в настоящее Приложение не требуется.

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

1. Перечень технической документации

№ п/п	Наименование документа	Наличие (отсутствие) документов, информации	Примечания
1.	Документы технического учёта жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества:		
1.1.	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)	есть	
1.2.	Документы на установленные общедомовые (коллективные) приборы учета (ОДПУ):		
1.2.1.	Проектная документация на установку ОДПУ:		
	- тепловой энергии	нет	
	- горячего водоснабжения	нет	
	- холодного водоснабжения	нет	
	- электроснабжения	нет	
1.2.2.	Паспорта на ОДПУ:		
	- тепловой энергии	нет	
	- горячего водоснабжения	нет	
	- холодного водоснабжения	нет	
	- электроснабжения	нет	
1.2.3.	Акты ввода в эксплуатацию ОДПУ:		
	- тепловой энергии	нет	
	- горячего водоснабжения	нет	
	- холодного водоснабжения	нет	
	- электроснабжения	нет	
1.2.4.	Сведения о проведении ремонта, замены, поверки ОДПУ:		
	- тепловой энергии	нет	
	- горячего водоснабжения	нет	
	- холодного водоснабжения	нет	
	- электроснабжения	нет	
1.3.	Информация об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учёта (ИПУ):		
	- тепловой энергии	нет	
	- горячего водоснабжения	нет	
	- холодного водоснабжения	есть	
	- электроснабжения	есть	

2.	Документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	есть	см.п.3.3 Договора
3.	Акты осмотра, проверки общего имущества МКД:		
3.1.	Акты осмотра общего имущества МКД	есть	
3.2.	Акты проверки готовности к отопительному периоду	есть	
3.3.	Паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду	есть	
4.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти	нет	для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.
5.	Иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом:		
5.1.	Копия кадастрового плана (карта) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного участка ¹	нет	
5.2.	Акт замера придомовой территории многоквартирного дома	есть	
5.3.	Выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом	нет	
5.4.	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме ²	нет	
5.5.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП	нет	
5.6.	Проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома	нет	
5.7.	Списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	есть	
5.8.	Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	нет	

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

² Для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка

5.9.	Копии решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме	есть	
5.10.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений	нет	
5.11.	Акты (согласованные документы) разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	есть	
5.12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	есть	
5.13.	Справка о классе энергоэффективности	есть	
5.14.	Справка о % износа	есть	
5.15.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию	нет	

2. Документация, подлежащая передаче для начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и в случае расторжения (прекращения срока действия) Договора

Для начала управления многоквартирным домом Управляющая организация должна получить, а в случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому исполнителю соответствующих услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, товариществу или кооперативу или ресурсоснабжающей организации следующую документацию, касающуюся выполнения действий по управлению многоквартирным домом:

а) техническую и иную документацию на многоквартирный дом в соответствии с порядком, установленным частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и утвержденными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;

б) реестр собственников помещений, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, включая персональные данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, реестр собственников нежилых помещений в многоквартирном доме и арендаторов (пользователей нежилых помещений), включая информацию об осуществляемых ими видах деятельности;

в) документы регистрационного учета граждан, в составе и по форме, установленных Правительством Российской Федерации;

г) информацию о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме по договору об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также подлинник такого договора, если он был передан на хранение лицу, ранее управляющему многоквартирным домом или Управляющей организации в период управления ею многоквартирным домом;

д) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными (квартирными) приборами учета, в том числе – информацию о каждом установленном индивидуальном (квартирном) приборе учета (технические характеристики, дата установки, факты

замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

е) документы на установленный общедомовый прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки, экземпляры актов, фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств лицом, управляющим многоквартирным домом, подписанные также соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

ж) журнал учета показаний общедомового прибора учета и информация о показаниях индивидуальных приборов учета по всем помещениям на последнюю дату снятия таких показаний стороной, передающей документы;

з) заявления собственников, иных лиц, пользующихся помещениями, о временном отсутствии граждан в жилом помещении, а также о временно проживающих гражданах, относящихся к периоду начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новым исполнителем коммунальных услуг (Управляющей организацией).

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей,
- иными действиями Управляющей организации в целях управления многоквартирным домом.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений;
- 6) иные сведения, относящиеся в соответствии с действующим законодательством к персональным данным.

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- 4) передача данных контролирующим органам;
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях;
- 2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека).

7. Срок хранения персональных данных

Персональные данные хранятся в период действия договора управления, а также в течение трех лет после его расторжения, прекращения.

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.

Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора

1. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- е) 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;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

2. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

2.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов. Уведомления арендодателей должны учитывать условия, указанные в Договоре управления.

2.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п.2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п.2.1. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

2.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в соответствии с Договором управления.

2.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.6. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее трех дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.