

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 5-Б по Магистральному проезду г. Курска
(между управляющей организацией и товариществом собственников жилья)

г. Курск

«18» 12 2017 год

Товарищество собственников жилья «Магистральный проезд 5-Б», созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Курск, Магистральный проезд, дом 5-Б (далее - Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя Правления Третьякова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СЕЙМСКОГО ОКРУГА» именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице генерального директора Горловой Татьяны Анатольевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с действующим законодательством на основании решения правления ТСЖ "Магистральный проезд 5-Б», оформленного Протоколом № 1 от «15» 12 2017 г. и решения общего собрания собственников, оформленного Протоколом № 1 от «14» 12 2017 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. **Товарищество собственников жилья** - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 Жилищного Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Собственник – лицо, имеющее право владеть пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, а также общим имуществом в многоквартирном доме в пределах установленных действующим законодательством.

Управляющий – организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом.

1.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом (стандарты управления) предусмотрен разделом 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года №416). В Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом также включаются работы, необходимые для осуществления финансово-хозяйственной деятельности «Управляющего» и направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.5. В отношениях с подрядными и ресурсоснабжающими организациями «Управляющий» действует от своего имени в интересах и за счет ТСЖ.

1.6. **Подрядные и ресурсоснабжающие организации** - организации различных форм собственности, на которые возложены обязательства по предоставлению работ и услуг ТСЖ.

1.7. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартиры, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (при включении земельного участка в состав общего имущества дома).

1.8. **Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме** определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

1.9. **Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом Собственника** являются:

Управляющего:	Собственника:
1. Стойки горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, ответвления от стояков до запорно-регулирующей арматуры.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование, газопринимающие устройства, коллективные приборы учета холодного и горячего водоснабжения, индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения. При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба

стояк вместе с крестовинами и тройниками.	или тройника общего стояка.
4. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, запорно-регулирующей арматуры,	4. Обогревающие элементы, полотенцесушители, коллективные приборы учета тепловой энергии.
5. – по строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений	5. – по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление указан в Приложении № 1. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора указаны в техническом паспорте. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.

1.7. Управляющий ежемесячно оформляет акты выполненных работ. Уполномоченный представитель ТСЖ помещений в 3-х дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющему. Если в указанный срок Управляющий не получил мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, нормативными и правовыми актами города Курска и Курской области.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является организация Управляющим по заданию ТСЖ, в течение согласованного срока, за плату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющего от ТСЖ и /или/ собственников, организация предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, перечень коммунальных услуг в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к договору. Перечень работ и услуг, может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору согласно правилам, установленным главой 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в пределах собранных средств.

3.1.3. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющего от жильцов дома.

Организовывать в интересах Собственников от своего имени заключение с подрядными организациями договоров на оказание услуг:

- 1) по содержанию (в том числе вывоз бытовых отходов) с круглосуточным аварийно-диспетчерским обслуживанием и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- 2) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Управляющий обязан организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, аккумулированных на лицевом счете жилого дома.

3.1.4. Обеспечить ТСЖ и собственников информацией о телефонах федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, аварийно-диспетчерской службы, режиме работы специалистов отделений Управляющего путем их указания в данном договоре, на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.5. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома, в пределах денежных средств, собранных с жильцов дома.

3.1.6. Информировать в письменной форме ТСЖ и собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения соответствующей информации в платежных документах.

3.1.7. На момент заключения договора предоставлять следующие виды коммунальных услуг:

собственникам жилых помещений: а) холодное водоснабжение; б) водоотведение; в) электроснабжение; г) горячее водоснабжение; д) отопление (в отопительный период);

Перечень может быть изменен по согласованию сторон или нормативными актами.

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.1.8. При отклонении параметров качества предоставляемых коммунальных услуг от нормативных требований, на основании актов, составленных Управляющим совместно с подрядной жилищно-эксплуатирующей организацией и ресурсоснабжающими организациями, осуществляется перерасчет стоимости услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9. Организовать:

– хранение документации и базы данных;

– начисление платежей с учетом мер социальной поддержки (льгот), предусмотренных действующим законодательством РФ, и

перерасчетов при временном отсутствии граждан и при недопоставке услуг, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, по финансовым лицевым счетам на каждого Собственника или на жилое помещение, с учетом данных регистрационного учета;

– выдачу платежных документов собственникам жилых помещений, а также доставку квитанций собственникам по адресам начисления жилищно-коммунальных платежей в почтовые ящики, в срок до 01-го числа месяца, следующего за расчетным. В случае наличия протокола общего собрания о переходе на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями доставку и формирование квитанций на оплату коммунальных услуг осуществляет ресурсоснабжающая организация.

– прием от собственников помещений многоквартирного дома платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника (в случае отсутствия протокола общего собрания о переходе на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями), а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного и/или муниципального жилищного фонда, по платежному документу.

3.1.10. В течение первого квартала текущего года представлять письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год по статье содержание и текущий ремонт. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющему в отчетный период по статье текущий ремонт; перечень исполненных Управляющим работ и услуг; остаток текущих средств на конец отчетного года, дополнительную информацию, касающуюся договора управления.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы ТСЖ и собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Информировать о результатах осмотра общего имущества и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также о решении вопроса финансирования таких работ и услуг.

3.1.12. Информировать о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток.

3.1.13. По требованию ТСЖ и собственников производить сверку платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, и коммунальные услуги с учетом правильности начисления установленных законодательством неустоек (штрафов, пеней).

3.1.14. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения собственников жилых помещений за дополнительную плату, на основании отдельно заключенных договоров.

3.1.15. Уведомлять ТСЖ о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества собственников. Управляющий приступает к организации выполнения таких работ только после принятия общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения отдельного договора на проведение текущего ремонта. В случае, если порядок финансирования ТСЖ и/или собственниками не определен, а Управляющий выполнил такие работы в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества собственников, Управляющий вправе предъявить расходы на проведение таких работ ТСЖ и/или собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющим и подписанный руководителем.

3.1.16. В случае необходимости проведения работ внутри помещения, согласовать с собственником время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования времени направить собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещений.

3.1.17. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет о выполнении условий настоящего Договора.

3.1.18. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы Председателю правления ТСЖ или иному уполномоченному решению общего собрания собственников лицу.

3.1.19. Соблюдать строгую конфиденциальность в отношении информации, переданной Председателем ТСЖ дома и Собственником (его представителем) Управляющему в случаях, когда информация может быть использована во вред ТСЖ или собственникам. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника или иного законного основания.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от собственников помещений многоквартирного дома плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. По согласованию с собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, представлять интересы ТСЖ в судебных и иных инстанциях.

3.2.4. В случае получения предписаний от контролирующих органов государственной власти субъекта РФ выполнять работы в сроки указанные в предписании за счет средств аккумулированных на счете многоквартирного дома. При отсутствии необходимых средств, работы производятся за дополнительную плату на основании решения общего собрания собственников с учетом положений п.3.1.15 настоящего договора.

3.2.5. Требовать внесения платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями собственников Управляющему и общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств (в том числе и в судебном порядке).

3.2.6. В случае непредставления собственниками жилых помещений или иными Пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.7. В случае перехода на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями на основании решения собственников помещений многоквартирного дома показания индивидуальных приборов учета передаются собственниками и нанимателями непосредственно в отделения ресурсоснабжающих организаций.

В случае несоответствия данных, представленных собственником, производить перерасчет платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Управляющим.

3.2.8. Ограничивать или приостанавливать подачу собственнику по своему выбору коммунальных услуг в случае неоплаты

(неполной оплаты) собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.9. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.10. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющего сведений о местонахождении Собственника, Управляющий имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта.

3.2.11. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.12. Управляющий имеет право начислять и предъявлять к оплате (указывать) в счетах-извещениях «взнос на выплату вознаграждения председателю ТСЖ» в размере, установленном решением общего собрания собственников помещений. Управляющий обязуется с периодичностью, предусмотренной решением общего собрания собственников помещений, выплачивать председателю ТСЖ многоквартирного дома денежные средства, фактически собранные по указанной статье.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ТСЖ, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членом ТСЖ, принятому в соответствии с законодательством.

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

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.4. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации (п. 3.1.29 настоящего договора), а также предложения по пп. 3.1.16 и 3.1.42 настоящего Договора, а если такое собрание в очной форме не проводится - в порядке, определенном решением общего собрания Собственников (размещать на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах и т.п.).

3.3.5. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества (п. 3.1.33 настоящего договора).

3.3.6. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с ТСЖ договоров:

3.3.6.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членом ТСЖ, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.6.2. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.6.3. 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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы 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, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и 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 в Многоквартирном доме;
- 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;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.6.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставленным соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

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

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

3.4.6. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору ТСЖ вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

IV. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственники производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, исходя из стоимости коммунальных услуг, установленных для ресурсоснабжающего предприятия в установленном порядке и показаниями коллективных (общедомовых) приборов учета, при их наличии или нормативов потребления, установленных органами местного самоуправления, при их отсутствии.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом положений Постановления Правительства РФ 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, устанавливаемую в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

4.2. В случае перехода собственников помещений многоквартирного дома на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями и начисления ресурсоснабжающими организациями расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды, Управляющий обязуется не начислять в платежных документах вышеуказанные расходы на общедомовые нужды.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом устанавливается на общем собрании собственников помещений (ст.156 Жилищного кодекса РФ) с учетом предложений Управляющей компании и не может быть ниже тарифа, установленного органами местного самоуправления на соответствующий год.

4.4. Для собственников жилых помещений, которые не приняли решение на общем собрании об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, размер платы устанавливается органами местного самоуправления.

4.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Срок внесения платежей:

до 10 числа месяца, следующего за истекшим - для физических лиц,

до 25 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц.

4.9. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.10. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг ТСЖ на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии со счетом-извещением.

4.12. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом

Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Курска. Перерасчет платы по услуге "ремонт и содержание жилья" не производится.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия в размере действительного причиненного ущерба.
- 5.2. Управляющий не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющим со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющий.
- 5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора, Управляющий вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющим и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом IV Договора.
- 5.5. При нарушении ТСЖ обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющим и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 5.6. При выявлении Управляющим факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющий после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.
- 5.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 5.9. Управляющий несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Курска в соответствии с действующим законодательством.
- 5.10. В случае причинения убытков ТСЖ и/или собственнику по вине Управляющего последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 5.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющий не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, а также качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

VI. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.
- 6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются ТСЖ в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в управляющей компании.
- 6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены ТСЖ в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

VII. ФОРС – МАЖОР

- 7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

VIII. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 8.2. Договор заключен сроком на 1 год. Начало действия Договора с «18» 12 2017г.
- 8.3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.
- 8.4. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

- 9.1. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.
- 9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.
Договор содержит 4 приложения на 9-ти страницах.
- № 1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.

- № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
№ 3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом (стандарты управления).
№ 4. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд

Х. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ТСЖ

Управляющий

ТСЖ «Магистральный проезд 5-Б»

Юр. адрес: 305025, г. Курск, Магистральный пр-д д.5-Б кв.96

Почт. адрес: 305025, г. Курск, Магистральный пр-д д.5-Б кв.96

ОГРН 1104632001594

ИНН/КПП 4632117650/463201001

тел. _____

ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СЕЙМСКОГО ОКРУГА»

Юр. адрес: 305040, г. Курск, ул.Студенческая, дом 20, кв. 88

Почт. адрес: 305018, г. Курск, ул. Обоянская д.15

ОГРН 1134632015649

ИНН/КПП 4632200756/463201001

Председатель Правления

Третьяков С.Н./



Генеральный директор

Горлова Т.А./



Состав общего имущества многоквартирного дома.

1. В состав общего имущества включаются:

а) 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);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконы и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в МОИ, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества включается 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, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

6. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Управляющий



ТСЖ



**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ.**

№ п/п	Вид услуг (работ) / конструкций, систем	Состав вида услуг (работ)	Периодичность
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			
1.1.	Фундаменты	<p>Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; устранение выявленных нарушений;</p> <p>проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выщелачивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</p> <p>при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;</p> <p>проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;</p> <p>при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;</p> <p>проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;</p> <p>при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;</p> <p>проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключаяющих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;</p> <p>контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполья, запорных устройств на них;</p> <p>устранение выявленных неисправностей.</p>	<p>2 раза в год По мере необходимости</p> <p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>2 раза в год По мере необходимости</p>
1.2.	Подвалы	<p>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между полевой частью здания и стенами.</p> <p>выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выщелачивания, отклонения от вертикали и выщелачивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней</p>	<p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год По мере необходимости</p> <p>2 раза в год</p>
1.3.	Стены	<p>выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, пережога, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен.</p> <p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p> <p>Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыкания к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>2 раза в год</p>
1.4.	Перекрытия и покрытия	<p>выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения</p>	<p>2 раза в год</p>

	<p>промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</p> <p>выявление выбоины перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;</p> <p>проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ;</p> <p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин</p>	2 раза в год
1.5	<p>Балки (ригели) перекрытий и покрытий</p> <p>выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушения утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год
1.6.	<p>Лестницам</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности огражденной, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.</p> <p>выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозия металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам</p> <p>проверка состояния штукатурного и окрасочного слоя металлических косоуров;</p> <p>при выявлении повреждений проведение восстановительных работ</p> <p>выявление прогибов несущих конструкций, нарушения крепления тетив к балкам поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличия гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	2 раза в год По мере необходимости
1.7.	<p>Фасады</p> <p>выявление повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p> <p>выявление нарушения отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водосточков;</p> <p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалах и над балконами;</p> <p>контроль состояния;</p> <p>восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины) в местах общего пользования;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год По мере необходимости
1.8.	<p>Перегородки в местах общего пользования</p> <p>выявление выбоины, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прокладении различных трубопроводов</p>	2 раза в год

		<p>проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p>
1.9.	Внутренняя отделка в местах общего пользования	<p>проверка состояния внутренней отделки, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию;</p> <p>устранение выявленных нарушений;</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p>
1.10.	Полы в местах общего пользования	<p>проверка состояния основания, поверхностного слоя;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p>
1.11.	Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования	<p>проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притвора, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости)</p> <p>проведение восстановительных работ.</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p>
		<p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления магн другого оборудования, расположенного на крыше;</p>	<p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p>
		<p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водопримемных воронок внутреннего водостока;</p>	2 раза в год
		<p>проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных карбов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p>	2 раза в год
		<p>проверка температурно-влажностного воздухообмена на чердаке;</p>	2 раза в год
1.12.	Крыши	<p>осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</p>	<p>В зимний период</p> <p>1 раз</p>
		<p>проверка кровли и водоотводящих устройств;</p> <p>очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p>
		<p>проверка кровли на наличие снега и наледи;</p> <p>очистка кровли от скопления снега и наледи;</p>	<p>В зимний период</p> <p>1 раз</p> <p>По мере необходимости</p>
		<p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p>	2 раза в год
		<p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях</p>	2 раза в год
		<p>разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	По мере необходимости
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
		<p>техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем (при наличии);</p>	1 раз в год
2.1.	Системы вентиляции	<p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений (при наличии);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p>
2.2.	Общие работы для системы	<p>проверки исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры.</p>	1 раз в неделю

	водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	<p>контрольно-измерительных приборов; автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</p> <p>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</p> <p>восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек;</p> <p>промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики), входящих в состав общего имущества;</p> <p>промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	<p>Постоянно</p> <p>Постоянно</p> <p>По мере необходимости</p> <p>Постоянно</p> <p>Постоянно</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год, повторно после проведения ремонтных работ</p>
2.4.	Системы теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)	<p>регулировка систем отопления;</p> <p>удаление воздуха из системы отопления;</p> <p>промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p> <p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, питающие вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p> <p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.</p>	<p>Систематически в отопительный период</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в 3 года</p>
2.3.	Электрооборудование	<p>организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов</p>	<p>2 раза в год</p> <p>Осмотр – 1 раз в год, устранение неисправностей – по мере необходимости</p>
2.4.	Внутридомовое газовое оборудование	<p>при выявлении нарушения и неисправностей внутридомового газового оборудования, вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению</p>	<p>По договору, со специализированной организацией</p> <p>По мере необходимости</p>
3. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме		<p>сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и мршей;</p>	<p>Ежедневно, кроме выходных</p>
3.1.	Содержание помещений, входящих в состав общего имущества	<p>влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов дверей, доводчиков, дверных ручек;</p> <p>мытьё окон</p> <p>проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,</p> <p>дезинфекция септиков, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.</p>	<p>1 раз в месяц, в соответствии с должностными обязанностями уборщиц</p> <p>2 раза в год</p>
3.2.	Содержание тротуарных дорожек в холодный период года	<p>сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега при наличии калейности свыше 5 см;</p> <p>очистка тротуаров от снега наносного происхождения;</p> <p>посыпка тротуаров песком;</p> <p>очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;</p> <p>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд от снега и льда.</p>	<p>Регулярно, по мере необходимости</p> <p>Через 3 часа во время снегопада</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p>
3.3.	Содержание тротуарных дорожек	<p>подметание и уборка;</p> <p>очистка от мусора и промывка урн.</p>	<p>Ежедневно, кроме выходных</p> <p>1 раз в двое суток</p> <p>Очистка – по мере</p>

	и теплый период года установленных возле подъездов,	необходимости	
	уборка и выкашивание газонов;	Промывка – 2 раза в год	
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистки	1 раз в месяц	
	металлической решетки и приямка.	ежедневно в рабочие дни	
3.4.	Обеспечение требований пожарной безопасности	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов (при наличии).	2 раза в год
3.5.	Устранение аварий	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	В соответствии с установленными предельными сроками, круглосуточно

Примечание

1. Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

а) конструктивных элементов многоквартирного дома

б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома.

2. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установлен на основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», применительно к многоквартирным домам г. Курска.



 Управляющий




 ТСЖ


Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

- а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном действующими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
- б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
- в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме; расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- г) подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- д) подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
- е) 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;
- ж) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:
- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;
 - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
 - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
 - подготовка помещений для проведения собрания, регистрации участников собрания;
 - документальное оформление решений, принятых собранием;
 - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;
- з) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
 - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
 - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;
 - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
 - заключение договоров энергоснабжения (купи-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);
 - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
 - 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 приема таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
 - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- и) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
- к) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном

доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: списание обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами 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; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфорта проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе: предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом; 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; прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

и) работы, необходимые для осуществления финансово-хозяйственной деятельности «Управляющего» и направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

Управляющий



ТСЖ



Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года - 1,5 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год: с плитой на природном газе - 4,5 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе - 3 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе - 5,5 кВт; с электроплитой - 9 кВт.

Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

Телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник - 0,2-0,5 кВт.

Электрочайник - 1,3-2,5 кВт.

Пылесос, фен, утюг, микроволновая печь, 1,1-1,5 кВт.

Вентилятор, обогреватель - 1,5 кВт.

Стиральная машинка - 2,0-4,0 кВт.

При использовании бытовых приборов собственники/наематели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира. В случае превышения указанной суммарной максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин Управляющая компания не несет ответственности за вред причиненный имуществу Собственника (наемателя) в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.

Управляющий



ТСЖ

