

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г.-к. Анапа

«___» _____ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Номер 1» (лицензия на управление многоквартирными домами № 615 от 10 апреля 2017г.), в лице директора Макаренко Яна Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), с одной стороны, и

являющийся собственником жилого помещения(й),
квартир(ы) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____ общей площадью _____ м² многоквартирного дома по адресу: г. Анапа, 12 МКР, 36А дом, далее многоквартирный дом, на основании _____, № _____ от «___» _____ г, выданного (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

_____ или представитель собственника в лице _____ (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы) именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением находящемся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, выбранная в результате Общего собрания собственников вышеуказанного МКД и уполномоченная на выполнение функций по управлению, содержанию таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители работ (услуг) - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по ремонту и содержанию Общего имущества в многоквартирном доме, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество многоквартирного дома - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические: этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, 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.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом управления многоквартирным домом является Управляющая организация. Информация о созыве общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома размещается в помещении доступном для всех собственников - в подъезде на 1 этаже, на доске объявлений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, предоставление 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.

2.1.1. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах (в том числе на праве аренды) и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

2.2. Управление многоквартирным домом включает в себя:

2.2.1. Выбор Исполнителей работ (услуг), а также заключение с ними договоров от имени Управляющей организации и за счет Собственников.

2.2.2. Представление интересов Собственников, с правом подписи документов, в органах государственной власти, местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед третьими лицами по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.2.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения за счет Собственников договоров с Исполнителями работ (услуг).

2.2.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств Исполнителями работ (услуг), в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам работ (услуг).

2.2.5. Начисление, сбор, перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

Собственник _____

УО _____ Я. А. Макаренко

- 2.2.6. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.
- 2.2.7. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.
- 2.2.8. Проверка технического состояния Общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.2.9. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан.
- 2.2.10. Контроль за своевременным внесением Собственниками помещений (квартир) установленных платежей по настоящему Договору.
- 2.2.11. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
- 2.2.12. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 2.2.13. Ведение бухгалтерского, статистического, технического учета, делопроизводства, паспортного стола и иной документации.
- 2.2.14. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками, на основании решений, принятых Собственниками на общем собрании.
- 2.2.15. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.
- 2.2.16. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

2.2.17. По соглашению сторон за дополнительную плату выполнение заявок по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения - в пределах эксплуатационной ответственности.

2.3. Содержание и текущий ремонт Общего имущества в многоквартирном доме осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями определенными в Приложениях № 2, 3.

2.4. Перечень и стоимость коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация, определяется на основании утвержденных в соответствии с законодательством тарифов.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

Управляющая организация выполняет указанные работы в пределах поступивших денежных средств, в случае недостаточности денежных средств для выполнения работ Управляющая организация определяет сама стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сборе дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входных группах в подъезд или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Факт размещения указанного объявления подтверждается подписью председателя совета многоквартирного дома, уполномоченного собственниками лица или любого другого собственника помещения в многоквартирном доме. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ, ненадлежащее состояние общего имущества если собственники не провели собрание о сборе дополнительных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам не зависящим от Управляющей организации.

2.5. Состав Общего имущества жилого дома по настоящему договору определен п.1.4. настоящего Договора, в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках;

1* на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

2* на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный прибор учета потребленной электроэнергии не принадлежит к общему имуществу.

2.6. Собственник заключает договоры с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг напрямую (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, ГВС, электроснабжение, вывоз ТБО и КГМ и т.д.), если Управляющая организация не возьмет на себя обязательства по начислению и приему платежей с потребителей за коммунальные и иные услуги.

В случае, если Управляющая организация берет на себя обязательства по начислению и приему платежей за коммунальные и иные услуги, то он будет совершать от своего имени следующие действия:

- начисление собственникам платежей за коммунальные и иные услуги;
- размещение в едином платежном документе на оплату жилищно- коммунальных и иных услуг информацию о начисленных коммунальных и иных услугах;

- организация сборы (прием) платежей граждан за оказанные коммунальные и иные услуги;

- учет поступивших платежей по каждому лицевому счету;

- перечисление денежных средств, поступивших в оплату коммунальных и иных услуг на расчетный (или специальный) счет ресурсоснабжающим и пр. организациям.

2.7. В случае если необходимо выполнить дополнительные работы по обслуживанию общего имущества, не включенного в финансовый план или Приложения, Управляющая организация выполняет данные работы по заявке собственника, Совета МКД, Председателя Совета МКД и начисляет собственнику (-ам) стоимость выполненных работ в счет-извещении за текущий месяц.

2.8. Управляющая организация не несет ответственность за строение, качество работ, материалов, произведенных, установленных до начала действия договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется осуществлять выполнение следующих функций:

3.1.1. ведение технической, финансовой и иной документации на находящиеся в управлении строения и объекты инфраструктуры;

3.1.2. мониторинг состояния жилищного фонда, организацию технических осмотров зданий и других объектов;

3.1.3. составление и учет паспортов и актов готовности каждого дома к эксплуатации в зимних условиях;

3.1.4. организацию выполнения работ по обслуживанию, текущему и капитальному ремонту с учетом состояния объектов и объема финансовых средств для их осуществления;

3.1.5. заключение договоров с исполнителями жилищно-коммунальных услуг;

3.1.6. систематический контроль и оценку соответствия фактического качества обслуживания установленным нормативами и параметрам, предусмотренным в договоре;

3.1.7. применение предусмотренных действующим законодательством и договором санкций к организациям, предоставляющим услуги, в случае нарушения ими договорных обязательств;

- 3.1.8. ведение финансовых операций;
- 3.1.9. организацию сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги от нанимателей;
- 3.1.10. взыскание в установленном порядке задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- 3.1.11. разработку и реализацию предложений по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов;
- 3.1.12. организацию профилактического технического обслуживания и ремонтных работ, за счет которых снижается частота и степень сложности аварий и продлевается срок службы как основных элементов, так и всего здания в целом;
- 3.1.13. организацию уборки мест общего пользования, придомовых территорий;
- 3.1.14. организацию благоустройства придомовой территории;
- 3.1.15. организацию сбора и вывоз твердых, жидких бытовых отходов;
- 3.1.16. осуществление мероприятий по подготовке жилищного фонда и других объектов инфраструктуры к сезонной эксплуатации;
- 3.1.17. организацию устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме;
- 3.1.18. организацию удовлетворения заявок жителей на устранение различных неисправностей;
- 3.1.19. организацию эксплуатации и контроля за использованием общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.1.20. учет и контроль качества и объемов предоставляемых коммунальных услуг и выполняемых работ;
- 3.1.21. реализацию мероприятий ресурсосбережения;
- 3.1.22. приступить к выполнению настоящего Договора в течение тридцати дней со дня его подписания.
- 3.1.23. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1. -2.5. настоящего Договора.
- 3.1.24. своевременно ставить в известность Собственника об изменении платы за помещение и коммунальные услуги.
- 3.1.25. созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;
- 3.1.26. организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме,

тел. аварийной службы (круглосуточно) 8988668862/89881309560 (в рабочее время)

- 3.1.27. регулярно производить осмотры Общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.28. вести поквартирный (в коммунальных квартирах - по комнатный) лицевой счет Собственника. Своевременно до 25 числа каждого месяца предъявлять платёжные документы для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги через почтовый ящик.
- 3.1.29. своевременно информировать Собственника через объявления в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.
- 3.1.30. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений в многоквартирном доме, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 3.1.31. организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.
- 3.1.33. не менее чем за 10 дней до истечения срока действия настоящего договора предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год.
- 3.1.34. другие функции, определяемые законодательством, действующими нормами и правилами, предусмотренные уставом управляющей организации либо договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

- 3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выбирать Исполнителей для выполнения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных работ и услуг
- 3.2.3. Вести расчеты с Собственником за предоставленные услуги и выполненные работы по настоящему договору, предъявлять ему платёжные документы для оплаты, принимать денежные средства по оплате.
- 3.2.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников.
- 3.2.5. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом Исполнителей работ (услуг).
- 3.2.6. При отказе представителя Собственника (собственника или нанимателя помещения) от подписания в наряд-задании без указания мотивов, без приложения претензии (в течении 3-х дней), представителем Управляющей организации составляется акт выполненных работ. Данный акт выполненных работ, оформленный надлежащим образом, является достаточным основанием для списания денежных средств с лицевого счета многоквартирного дома.
- 3.2.7. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости: производства аварийных работ; проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется через помещения собственников. В случае аварийной ситуации- в любое время, в остальных случаях по предварительному согласованию с Собственниками.
- 3.2.8. Проводить проверку работы установленных приборов учёта и сохранности пломб.
- 3.2.9. В случае невнесения Собственником платы за услуги, вводить ограничение и приостановку поставки коммунальных услуг в соответствии с ПП № 354.

3.3. Собственник обязуется:

- 3.3.1. Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги по платёжным документам, предоставляемым Управляющей организацией.
- 3.3.2. При внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
- 3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
- 3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу в многоквартирном доме, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу в многоквартирном доме.
- 3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилым помещением, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования в многоквартирном доме, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- 3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
- 3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

- 3.3.9. Проводить переустройство или перепланировку помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, получив соответствующее согласование в органе местного самоуправления, только после государственной регистрации права собственности на помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации.
- 3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ
- 3.3.13. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками газо-, электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 3.3.14. При получении сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.
- 3.3.15. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права управления другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.
- 3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.
- 3.3.17. В течение 10 (Десяти) календарных дней уведомить Управляющую компанию о смене владельца жилого помещения в случае передачи прав на жилое помещение по договору аренды либо найма, и представить копию договора аренды либо найма и оригинал для сверки.
- 3.3.18. Уведомлять Управляющую организацию не более, чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.
- 3.3.19. При отсутствии в помещении на срок более двух суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые газо- и электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
- 3.4. Собственник имеет право:**
- 3.4.1. На своевременное и качественное получение коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.
- 3.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и принятии решений при изменении планов работ.
- 3.4.3. На перерасчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления, согласно актов, составленных с участием Управляющей организации и Исполнителей работ (услуг).
- 3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации производить начисления за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом имеющихся у членов семьи Собственника льгот в порядке, установленном законодательством РФ.
- 3.4.6. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.4.7. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, в установленных действующим законодательством порядке.
- 3.4.8. Получать информацию о сроках эксплуатации общего домового имущества многоквартирного дома у Управляющей организации.
- 3.4.9. Обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий договора, потребовав извещения о регистрационном номере обращения и последующем ответе (либо отказе от удовлетворения обращения).
- 3.4.10. Принять решение об оплате коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) напрямую на счет ресурсоснабжающих организаций (в том числе и через расчетно-кассовые центры). При принятии данного решения, ответственным за оплату коммунальных услуг является непосредственно каждый собственник в объеме потребленных услуг.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:
- 1) Плата за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД- отдельной строкой;
 - 2) Плата за вывоз мусора- отдельной строкой,
 - 3) Плата за лифт- отдельной строкой,
 - 4) Плата за домофон- отдельной строкой,
 - 5) Плата за коммунальные услуги- каждая из услуг отдельной строкой,
- 4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения, в том числе плата за услуги по управлению Управляющей организации составляет 15,63 руб. с одного метра квадратного общей площади помещения Собственника.
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям прибора учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления или органами государственной власти субъекта РФ.
- 4.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платёжных документов, представленных не позднее 25 числа расчётного месяца.
- 4.5. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в платёжном документе.
- 4.6. При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.
- 4.7. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение, и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.
- 4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги.
- 4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется на основании актов, составленных с участием Управляющей организации и Исполнителя работ (услуг).

4.10. Размер платы за содержание общего имущества на следующий год устанавливается решением общего собрания собственников, или решением Администрации МО г-к. Анапа, на соответствующий календарный год, а случае отсутствия такого решения, повышение стоимости платы за содержание общего имущества увеличивается на коэффициент дефлятора.

4.11. Размер платы за работы и услуги, указанные в п. п. 4.10 настоящего Договора, и обслуживании общего имущества МКД может быть изменен на основании нормативно- правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении размера платы не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления единого платежного документа, на основании которых будет вноситься плата.

ПРИМЕЧАНИЕ:

- при начислении Управляющей организацией в состав платежей за потребление коммунальных услуг холодного, горячего (ГВС) водоснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета, используемые на общедомовые нужды (в частности мытье мусоросборных камер, полив, уборка подъездов) при производстве соответствующего вида работ, а также разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными;

- в состав платежей за потребленную коммунальную услугу электроснабжение включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общедомового прибора учета, используемые на домовые нужды (в частности повысительные насосы, лифт, освещение подъезда, полив, КНС, потери) при производстве соответствующих видов работ, а также разница между показаниями общедомового прибора учета и поквартирными.

- при необходимости проведении дополнительных работ, Совет МКД подает заявку Управляющей организации, согласовывает стоимость и данные работы выставляются собственникам в текущем месяце;

- в состав платежей за текущий ремонт общего имущества, не входит ремонт внутренних инженерных сетей, находящихся внутри жилых (нежилых) помещений.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае обнаружения сорванной пломбы на приборе учета холодной (горячей) воды Собственнику производится начисление по норме (по сечению трубы), в соответствии с действующим законодательством, за период с момента последней поверки прибора учета.

5.2. Стороны несут материальную ответственность, за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение; невыполнение являлось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.5. При выявлении повреждения общего имущества многоквартирного дома, нанесенного действиями Собственника, представителем Управляющей организации составляется акт. Ответственность по возмещению ущерба лежит на Собственнике.

5.6. В случае не предоставления Собственником доступа в свое помещение специалистам Управляющей организации: для производства работ по ремонту общего имущества, осмотра общего имущества, проверки пломб и т.д.- Собственник несет ответственность перед третьими лицами за возможный ущерб, также к нему могут быть приняты меры, в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае несвоевременной передачи показаний приборов индивидуальных учета, Собственник несет ответственность и обязан возместить убытки Управляющей организации.

5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

6.1. Управляющая организация вправе принимать решение об организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении годового и внеочередного общего собрания под роспись, либо помещением информации в помещении доступном для всех собственников - в подъезде на 1 этаже, на доске объявлений. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

6.3. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора лично, либо через уполномоченных представителей, определенных решением общего собрания.

6.4. Вопросы, не отнесенные к компетенции Общего собрания по управлению многоквартирным домом, решаются Управляющей организацией либо с уполномоченными представителями собственников многоквартирного дома путем открытого голосования. Решение принимается большинством голосов.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

7.2. Настоящий договор заключается на один год.

7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

в) обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию (базы данных) 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 выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким

домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(ий) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома.

7.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75.

7.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. В случае невозможности разрешения разногласий путём переговоров, они разрешаются в судебном порядке по месту нахождения имущества.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании либо уполномоченными представителями, определёнными решением общего собрания.

8.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

8.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1- Реестр собственников помещений в МКД;

Приложение №2- Стоимость услуги и описание каждой работы по содержанию и ремонту;

Приложение №3- Перечень услуг по управлению многоквартирным домом;

Приложение № 4- Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №5- Форма отчета о расходовании средств по статье «Содержание МКД» и дополнительных услуг по содержанию и благоустройству дома,

8.6. Контактная информация Управляющей компании: тел.89881309560/89886688862, uk.nomer1@gmail.com, uk1anapa.ru,

Аварийная служба: 89886688862

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Собственник:

ООО «Управляющая организация «Номер 1»

ФИО

Юр. адрес: 353431, г. Анапа, ул. Омелькова, 20, кв. 49

Паспортные данные

Фактический адрес: г. Анапа, ул. Промышленная, 6А, оф. №2

ОГРН 1172375005890 ИНН 2301093517, эл. Адрес:

uk.nomer1@gmail.com, КПП 231001001,

Р/с 40702810030000015573 в Краснодарском отделении №8619

ПАО Сбербанк г. Краснодар

К/с 30101810100000000602 БИК 040349602

Директор _____ Я.А. Макаренко

**РЕЕСТР ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ПО СОСТОЯНИЮ НА 19.10.2018г.
Многоквартирного дома по адресу: г.-к. Анапа, ул Таманская, 121**

1. Места общего пользования- 4000,2 кв.м
2. Площадь земельного участка- 10800 кв.м;
3. Домофон- 4 шт.;
4. Мусорные баки- нет;
5. Внутренние инженерные сети:
 - a. Холодного водоснабжения- 2570 м. п.;
 - b. Водоотведения до колодцев- 860 м. п.;
 - c. Водомеры В1- 1 шт.;
 - d. Горячего водоснабжения- 2570 м. п.;
 - e. Многонасосная повысительная установка- 1 шт.;
6. Внутренние электрические сети- 53 400 м. п.;
 - a. Электросчётчики общ.- 8 шт.;
7. Металлические двери- 8 шт.;
8. Металлические люки (выходы на кровлю)- 4 шт. (дверь);
9. Скамейки- 10 шт.;
10. Детская площадка:
 - a. Качели двойные- 1 шт.;
 - b. Качалка самолет- 1 шт.;
 - c. Скамейка- 5 шт.;
 - d. Песочница- 1 шт.;
 - e. Крутилка колесо 4 места- 1 шт.;
 - f. Машинка МЧС- 1 шт.;
 - g. Дракончик- 1 шт.;
 - h. Доска-качели- 1 шт.;
 - i. Домик- горка маленькая- 1 шт.;
 - j. Урна- 4 шт.;
 - k. Освещение (столб с 2-мя лампочками)- 9 шт.;
 - l. Тротуарная плитка- 500 кв.м;
11. ИТП- 1 шт. (в комплекте)
 - a. Внутренние сети отопления- 25630 м. п.;
12. Лифт грузопассажирский- 1 шт., пассажирский- 4 шт.;
13. Система автом. пожарной сигнализации, оповещения людей о пожаре- нет;
14. Система дымоудаления- нет;
15. Почтовые ящики- 182 шт.;
16. Пандусы- 2 т.;
17. Шланг пожарный- нет;
18. Кол. антенна- 4 шт.;
19. Система ливневой канализации- 200 м.п.;
20. Радиаторы МОП- нет;
21. Металлопластиковые окна- 76 шт.;
22. Зелёные насаждения:
 - a. Береза- 11 шт.;
 - b. Сосная- 12 шт.;
 - c. Каштан- 11 шт.;
 - d. Газон- 2400 кв.м;
23. Тротуары- 1020 кв.м;
24. Бетонное покрытие- 3000 кв.м;
25. Освещение терр. (столб с 2-мя лампочками)- 10 шт.;
26. Декоративный камень- 3 шт.;
27. Спортивная площадка:
 - a. Шагометр 1 шт.;
 - b. Пресскачала 1 шт.;

- с. Турник 1 шт.;
- д. Скамейка 1 шт.;
- е. Урна 1 шт.;

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

№ п./п.	Наименование вида деятельности (услуги) по управлению многоквартирным домом
1	2
1.	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 РФ от 13.08.2006 г. N 491, в порядке, установленном действующими Правилами управления, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)
2.	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 РФ о защите персональных данных
3.	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:
3.1.	- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ)
3.2.	- 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);
3.3.	- 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;
3.4.	- 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
3.5.	- 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
4.	Организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:
4.1.	- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, о проведении собрания;
4.2.	- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
4.3.	- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
4.4.	- регистрация участников собрания;
4.5.	- документальное оформление решений, принятых собранием.
4.6.	доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых на собрании
5.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
5.1.	- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
5.2.	- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
5.3.	- 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;
5.4.	- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
5.5.	- заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
5.6.	- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, 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);
5.7.	- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в многоквартирном доме (в случае принятия соответствующих решений общими собраниями собственников помещений);
5.8.	- 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;
5.9.	- 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.
6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.
7.	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:
7.1.	- начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;
7.2.	- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме
7.3.	- осуществление управляющей организацией, 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
7.4.	- 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.

№ п.п.	Наименование вида деятельности (услуги) по управлению многоквартирным домом
8.	Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:
8.1.	- 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;
8.2.	- 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;
8.3.	- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
8.4.	- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приеме.
9.	Формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:
9.1.	- составление и представление проекта перечня услуг и работ собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения;
9.2.	- в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, по требованию собственников помещений в многоквартирном доме, предоставление акта обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иных документов, содержащих сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости – заключений экспертных организаций;
9.3.	- внесение услуг и работ, не включенные в минимальный перечень;
9.4.	- указание в Перечне услуг и работ объемов, стоимости, периодичности и (или) графика (сроков) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
10.	Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания, в том числе:
10.1.	- организация аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию;
10.2.	- осуществление повседневного (текущего) контроля за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрации и выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также осуществление оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;
10.3.	- обеспечение с помощью системы диспетчеризации: А) контроля загазованности технических подполий и коллекторов; Б) громкоговорящей (двусторонней) связи с пассажирами лифтов, собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах, дворниками.
10.4.	- организация круглосуточной работы аварийно-диспетчерской службы;
10.5.	- отражение в соответствующих журналах сведений, полученных в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования;
10.6.	Обеспечение, при работе АДС: А) незамедлительной ликвидации засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов; Б) устранения аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.
10.7.	- при поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, сообщение аварийно-диспетчерской службой об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устранение таких аварий и повреждений самостоятельно, либо 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;
10.8.	- в случае организации аварийно-диспетчерского обслуживания путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей соответствующую деятельность, предоставление в аварийно-диспетчерскую службу комплектов технической документации на все объекты, сети и сооружения, схем всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем, планов подземных коммуникаций и иной документации, необходимой для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания;
10.9.	- обеспечение свободного доступа сотрудников аварийно-диспетчерской службы в помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома;
10.10.	- осуществление приема и выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах. (Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи);
10.11.	- осуществление регистрации заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).
11.	Передача технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, в порядке предусмотренном действующими Правилами, в том числе:
11.1.	- в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора, в случае назначением собранием Управляющей организации уполномоченным лицом, направление в течение 5 рабочих дней организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомления о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. (Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес.)

№ п./п.	Наименование вида деятельности (услуги) по управлению многоквартирным домом
11.2.	- передача, после получения уведомления, в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил управления, технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, а также сведений, указанных в подпункте «б» пункта 4 Правил управления, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации
11.3.	- передача технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491. (Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.)
11.4.	- принятие мер к восстановлению технической документации на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом и в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил управления, передача этих документов по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом;
11.5.	- осуществление уведомления о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организации, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органа управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом. (Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.)
11.6.	- отражение в акте приема-передачи имеющихся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче. Направление копии акта в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Директор ООО «УО «Номер 1»

_____ /Я.А. Макаренко/

Собственник помещения/квартиры

ОТЧЕТ
о расходовании средств по статье «Содержание МКД»
и дополнительных услугах по содержанию и благоустройству многоквартирного дома
по ул. 12 МКР, дом №36а, г. Анапа
за период _____ г.

Обслуживаемая площадь						
Наименование статьи	тариф	Плановый размер начислений в месяц	Плановый размер начислений за период	Фактические поступления за период	Фактически произведенные расходы за период	Дотируемые работы за счет УК (+)/ Остаток средств собственников (-)
1	2	3	4	5	6	7
			3*12 мес.			6-5
Остаток средств на содержание общего имущества на начало периода						
1. Услуги управления МКД						
2. Услуги по санитарному содержанию МКД						
3. Работы по ТО и текущему ремонту общего имущества МКД:						
Системы электроснабжения						
Системы водоснабжения						
Благоустройство придомовой территории						
Прочие работы, предусмотренные в тарифе						
Итого по статье «Содержание ЖД»						
Дополнительные средства на благоустройство и текущий ремонт дома						
4. Плата за право размещения оборудования от Интернет-провайдера						
5. Плата за право размещения конструкций с использованием общего имущества дома						
6. Прочие дополнительные средства/услуги						
7.						
8.						
Итого дополнительных средств, работ, услуг:						
ВСЕГО:						
Задолженность собственников за фактически оказанные услуги по содержанию и ремонту ОИ (общего имущества) МКД						

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «УО «Номер 1»

Собственник:

Директор _____ Я.А. Макаренко

м.п.

Собственник _____

УО _____ Я. А. Макаренко

Перечень и стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме по адресу: г.-к. Анапа, 12 МКР, 36А.

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Цена, руб.	Объем	периодичность	Кол-во раз в год	Итого сумма руб/год	Итого сумма, руб/мес	Тариф, руб/кв. м.
1.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	м2	1000	1	круглосуточно	365	365000	30416,67	3.66
2.	Услуги по управлению	м2	2500	1	ежедневно	247	617500	51458,33	6.19
3.	Содержание мест общего пользования в т. ч.:	м2					438374,41	36531,2	4.39
	<i>в т. ч. з/плата, отпускн, отчисл на соц. нужды</i>	м2					377650,77	31470,9	3.78
	<i>в т. ч. инвентарь, охрана труд (спец. од)</i>	м2					11561,9	963,49	0.12
	<i>в т. ч. материалы, моющее средства</i>	м2					49161,74	4096,81	0.49
3.1.	Влажная протирка шкафов для электрощитков и слабот. устр.	м2	2,54	128,76	1 раз в месяц	12	3925,63	327,14	0.04
3.2.	Влажная протирка перил	м2	3,25	34,2	1 раз в месяц	12	1334,06	111,17	0.01
3.3.	Влажная протирка колпаков светильников	м2	2,01	183	1 раз в месяц	12	4410,16	367,51	0.04
3.4.	Влажная протирка дверей	м2	3,96	183	1 раз в месяц	12	8697,41	724,78	0.09
3.5.	Влажная протирка подоконников	м2	3,94		1 раз в месяц	12	0	0	0.00
3.6.	Влажная протирка почтовых ящиков	м2	2,11	5	1 раз в месяц	12	126,58	10,55	0.001
3.7.	Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	м2	3,93	44,24	1 раз в неделю	52	9046,33	753,86	0.09
3.8.	Влажное подметание пола кабин лифтов	м2	2,41	7,3	5 раз в неделю	247	4347,76	362,31	0.04
3.9.	Мытье пола кабин лифтов	м2	3,58	7,3	5 раз в неделю	247	6450,73	537,56	0.06
	<i>Вода</i>	м3						0	0
	<i>Мешковина</i>	кг						112,53	0
	<i>Моющее средство</i>	кг						21	0
3.10.	Обметание пыли с потолков	м2	1,9	1600,2	1 раз в месяц	12	36412,96	3034,41	0,36
3.11.	Влажное подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	м2	0,39	27,82	5 раз в неделю	247	2665,64	222,14	0,03
3.12.	Влажное подметание лестничной площадки и марша 1-го этажа с лифтом	м2	1,8	84,22	5 раз в неделю	2471	37448,23	3120,69	0,38

	и без мусоропровода								
3.13.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа в доме с лифтом и без мусоропровода	м2	1,57	1515,98	1 раз в неделю	52	123920,61	10326,72	1,24
3.14.	Мытье лестничной площадки и марша 1-го этажа в доме с лифтом и без мусоропровода	м2	2,92	84,22	1 раз в неделю	52	12784,89	1065,41	0,13
3.15.	Мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа в доме с лифтом и без мусоропровода	м2	2,37	1515,98	1 раз в неделю	52	186803,42	15566,95	1,87
4.	Содержание придомовой территории в т. ч.:						138705,42	11558,78	1,39
	<i>в т. ч. з/плата, отпускн, отчислн. на соц. службы</i>	м2					133157,94	11096,5	1,33
	<i>в т. ч. инвентарь, охрана труд (спец. од)</i>	м2					5547,48	462,29	0,06
4.1.	Очистка урн от мусора	шт.	12,51	2	5 раз в неделю	247	6177,77	514,81	0,06
4.2.	Подметание территории усовершен. покрытие	м2	0,21	1405,2	5 раз в неделю	247	71155,78	5929,65	0,71
4.3.	Подметание территории без покрытия	м2	0,33	468,8	5 раз в неделю	247	38542,72	3211,89	0,39
4.4.	Уборка газонов от случайного мусора	м2	0,2	468,4	5 раз в неделю	247	22829,15	1902,43	0,23
5.	Выкашивание газонов (сплошной)	м2	0,75		5 раз в год	5	0	0	по счету
6.	Дератизация чердаков и подвалов	м2	4,22	108,5	6 раз в год	6	2749,47	229,12	по счету
7.	Дезинсекция подвалов	м2	19,77	108,5	4 раза в год	4	8579,44	714,95	по счету
8.	Содержание инженерного оборудования мест общего пользования и конструктивных элементов здания в т. ч.:								по счету
8.1.	Осмотр сантехнического оборудования	м2	0,55	8316,1	2 раза в год	2			по счету
8.2.	Осмотр тех. состояния водопровода ХВС	п. м.	5,51	4384,1	2 раза в год	2			по счету
8.3.	Осмотр тех. состояния водопровода ГВС	п. м.	5,51	4384,1	2 раза в год	2			по счету
8.4.	Осмотр тех. состояния канализации	п. м.	5,51	4384,1	2 раза в год	2			по счету
8.5.	Осмотр тех. состояния системы отопления	м2	2,21	8316,1	2 раза в год	2			по счету
8.6.	Осмотр электрооборудования	м2	0,58	8316,1	2 раза в год	2			по счету
	Замена ламп	шт.	668,61	183	1 раз в год	1			по счету
8.7.	Осмотр тех. состояния системы	м.							по счету

	вентиляции (каналы и шахты)								
8.8.	Осмотр конструктивных элементов здания	м2							по счету
8.9.	Очистка кровли и козырьков от мусора	м2							по счету
9.	Текущий ремонт:	м2							по счету
	Итого:	м2							по счету
10.	Поставщики услуг по договору:								
10.1.	Техническое обслуживание лифтового оборудования	м2			1 раз в месяц	12			по счету
10.2.	Техническое освидетельствование лифтов	м2			1 раз в год	1			по счету
10.3	Страхование лифтов	м2			1 раз в год	1			по счету
10.4.	Техническое обслуживание системы вентиляции	м2			1 раз в год	1			по счету
10.5.	Техническое обслуживание системы дымоудаления	м2			1 раз в месяц	12			по счету
10.6.	Техническое обслуживание системы пожарного оборудования	м2			1 раз в месяц	12			по счету
10.7.	Техническое обслуживание системы электроснабжения	м2			1 раз в 3 года	0,3			по счету
	Итого:	м2							по счету
	Всего:	м2							15,63
<i>Дополнительная услуга:</i>									
1.	Обслуживание домофона	кв.	179	30	ежедневно	365	64440	5 370	30

План работ по работам и текущему ремонту в 2018-2019 гг.

Виды работ	Объём
Ремонт кровли	Гарантийный срок с 2018 года
Ремонт отмостки	Гарантийный срок с 2018 года
Остекление	По заявке, по факту выполненных работ
Ремонт инженерных сетей ХВС	Гарантийный срок с 2018 года
Ремонт инженерных сетей ГВС, отопления	Гарантийный срок с 2018 года
Ремонт сетей водоотведения	Гарантийный срок с 2018 года
Комплекс электромонтажных работ	Гарантийный срок с 2018 года
Системы видеонаблюдения	Установить в 2018 году, с согласованием сметы с Застройщиком
Установка системы сбора конденсата	Установить в 2018-2019 году, с согласованием сметы с Застройщиком/Собственниками помещений МКД

При необходимости выполнения незапланированных, дополнительных работ общей стоимостью не более 100 000 (ста тысяч) рублей, решение о выполнении данных работ принимает Застройщик/Общее собрание собственников помещений МКД.