

Договор управления № 5

(по многоквартирному дому №143, по ул. Ф.Энгельса, г.Калуга)

27.05.2015г.

г. Калуга

Собственники помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «Собственники», на основании протокола общего собрания собственников помещений б/н от 27.06.2015г., с одной стороны, и ООО «Домоуправление Монолит», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Гаджиева Алинуллата Шахбановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины, используемые в настоящем договоре, а также при его исполнении:

«Собственники» - сторона настоящего договора в лице физических и юридических лиц, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

«Управляющая организация» - сторона настоящего договора, обязующаяся за плату и надлежащего качества оказывать услуги и выполнять работы, указанные в предмете настоящего договора.

Многokвартирный дом – 4-5-ти этажный 53-ти квартирный дом, расположенный по адресу: г. Калуга, ул. Ф.Энгельса, д. 143, общей площадью 4751,7 кв. м.

Общее имущество – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, включая 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, 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.

* Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (п. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.04 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ").

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме - орган управления многоквартирным домом, к компетенции которого относятся: выбор способа управления многоквартирным домом, принятие решений о ремонте общего имущества в многоквартирном доме, о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, а также другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Помещение – жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, принадлежащее на праве собственности «Собственнику» (ам), за исключением помещений автостоянок и иных помещений, оформленных в индивидуальную собственность и расположенных в подвале многоквартирного дома и за исключением помещений, относящихся к общему имуществу.

Услуги – работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги, а также услуги по уборке помещений общего пользования в многоквартирном доме и иные услуги и работы, указанные в п. 1.2 настоящего договора.

Пользователи – физические и юридические лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, и электроснабжению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Исполнитель коммунальных услуг - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Потребитель коммунальных услуг - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Норматив потребления коммунальных услуг - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307).

1. Предмет договора.

- 1.1 «Управляющая организация» по заданию «Собственников» за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» и Пользователям.
- 1.2 В состав оказываемых услуг и выполняемых работ (далее Услуги) включается:
- 1.2.1 Содержание и текущий ремонт общего имущества:
- содержание и текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;
 - управление многоквартирным жилым домом;
 - содержание придомовой территории;
 - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей:
 - сетей холодного водоснабжения;
 - сетей горячего водоснабжения;
 - сетей отопления;
 - канализационных сетей;
 - электрических сетей;
 - сбор и вывоз твердых бытовых отходов от контейнеров;
 - обслуживание и текущий ремонт лифтов;
 - уборка мест общего пользования многоквартирного жилого дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.);
 - обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома узлом учета тепловой энергии);
 - обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета);
 - обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета);
 - техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов.
- 1.2.2 Коммунальные услуги, включающие в себя:
холодное водоснабжение,
горячее водоснабжение,
отопление,
водоотведение,
электрообеспечение.
- 1.3 Заявки на ремонт и аварийное обслуживание подаются:
в рабочее время (с понедельника по пятницу с 8-00 до 17-00, кроме обеда с 13-00 до 14-00) по телефонам:
(4842) 73-39-89; (4842) 73-09-35;
в нерабочее время, выходные и праздничные дни по телефонам аварийной службы:
8-960-525-93-94, 8-906-641-35-35 для ремонта сантехнического оборудования;
8-960-525-69-82 для ремонта электрооборудования;
04 для аварийного обслуживания фасадных и внутридомовых газопроводов.
- 1.4 Состав общего имущества указан в приложении № 1 к настоящему договору (Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме) в соответствии с технической документацией.
- 1.5 Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества указан в приложении № 4 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. № 113 (Приложение к договору № 2).
- 1.6 Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества установлена в Приложении № 3 к договору.
- 1.7 Предельные сроки устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме установлены в Приложении № 4 к договору.

2. Права и обязанности сторон.

- 2.1 «Управляющая организация» обязана:
- 2.1.1 осуществлять ремонт и содержание общего имущества в соответствии с требованиями федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491), а также предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354);
- 2.1.2 вести техническую, финансовую и иную необходимую документацию на многоквартирный дом;

- 2.1.3 обеспечивать выдачу и замену паспортов граждан РФ, регистрационный учет, выдачу справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета и т.п. в соответствии с режимом работы «Управляющей организации», указанном в разделе 9 настоящего договора, с учетом следующего:
– прием во вторник, среду и пятницу осуществляется с 14-00 до 17-00 часов;
- 2.1.4 в случае возникновения обстоятельств, затрудняющих выполнение Услуг (полностью или в части), немедленно ставить об этом в известность «Собственников»;
- 2.1.5 при оказании Услуг бережно относиться к имуществу «Собственников», а также к общему имуществу;
- 2.1.6 предоставлять информацию по выполнению договорных обязательств, включая информацию о порядке предоставления, объеме, качестве, периодичности и стоимости Услуг, а также по запросу «Собственников» предоставлять отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год по форме в соответствии с Приложением № 9 к настоящему договору и в соответствии с порядком уведомления, указанным в разделе 5 настоящего договора, в течение 2-го квартала года, следующего за отчетным;
- 2.1.7 своевременно рассматривать предложения по изменению обслуживания, а также отвечать на претензии, связанные с оказанием Услуг (по качеству, объему, срокам и др.) и принимать соответствующие меры;
- 2.1.8 направлять через почтовые ящики в многоквартирном доме платежные документы «Собственникам» и Пользователям до 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлялись Услуги, и контролировать своевременное внесение ими платы за Услуги;
- 2.1.9 на основании заявки «Собственника» направлять своего представителя для составления акта о произошедшей аварии с общим имуществом с указанием нанесенного ущерба общему имуществу и (или) помещению (ям) «Собственника»;
- 2.1.10 проводить капитальный ремонт общего имущества с составлением смет расходов с возмещением Собственниками понесенных затрат «Управляющей организации» при наличии, хотя бы одного из оснований:
- 1) принятие решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором должны быть определены сроки капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов и работ, порядок финансирования ремонта и оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме расходов на капитальный ремонт, согласованное с «Управляющей организацией»;
 - 2) вынесение «Управляющей организации» предписания, выданного федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта РФ, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности;
 - 3) возникновение необходимости устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а также в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества, а также в иных случаях, когда это требуется в соответствии с федеральным законом от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491) и федеральным законом от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
- По основаниям, предусмотренным подпунктом 2 и 3 п. 2.1.9 настоящего договора, в случае не принятия «Собственниками» решения, указанного в подпункте 1 п. 2.1.9 настоящего договора, капитальный ремонт проводится в сроки, указанные в предложении «Управляющей организации», а в случае их отсутствия, по истечении 30 дневного срока с момента внесения «Собственникам» со стороны «Управляющей организации» предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и работ, порядке финансирования ремонта, сроках и способе возмещения расходов и отсутствии встречного предложения с иными условиями проведения капитального ремонта. При этом, стоимость возмещения проведения капитального ремонта выставляется «Собственникам» в квитанциях-извещениях за тот месяц, в котором он был проведен в полном объеме;
- 2.1.11 контролировать и обеспечивать надлежащее выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, включая их приемку, привлеченными на договорной основе третьими лицами и нести ответственность перед «Собственниками» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств согласно настоящему договору;
- 2.1.12 информировать в порядке, закрепленном в разделе 5 настоящего договора, «Собственников» об изменении тарифов на Услуги и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты вступления их в силу при условии их заблаговременного опубликования;
- 2.1.13 нести иные обязанности, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

2.2 «Управляющая организация» имеет право:

- 2.2.1 заключать договора с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора;

- 2.2.2 производить осмотр технического состояния общего имущества в помещениях «Собственников», не являющихся общим имуществом, проверять показания приборов учета «Собственников» и целостность пломб на них, а также факты несанкционированных подключений к инженерным сетям, проводить аварийно-ремонтные и другие необходимые работы в помещениях для целей, связанных с выполнением «Управляющей организацией» своих функций по настоящему Договору, предварительно согласовав с «Собственниками» дату и время посещения, а для ликвидации аварий – в любое время;
- 2.2.3 приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством РФ, а также приостановить выполнение обязательств по настоящему договору лицам, имеющим задолженность по оплате Услуг, но при соблюдении прав и законных интересов других «Собственников» и Пользователей, не имеющих задолженность по оплате Услуг;
- 2.2.4 начислить пени при не внесении «Собственниками» и Пользователями платы за Услуги, либо внесении платы с нарушением сроков, предусмотренной действующим законодательством;
- 2.2.5 заключать договора об использовании общего имущества «Собственников» (в том числе договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, что ежемесячный доход от сдачи в пользование общего имущества распределяется следующим образом:
40 % дохода идет в собственность «Управляющей организации»,
60 % дохода идет на накопление средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома
(настоящий пункт договора действует только при одобрении его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ);
- 2.2.6 требовать от «Собственников» и Пользователей соблюдения правил и норм, указанных в п. 2.3.4. настоящего договора;
- 2.2.7 по заявкам «Собственников» и Пользователей оказывать дополнительные услуги (выполнять дополнительные работы) не входящие в предмет договора за дополнительную плату (Приложение № 6 к договору);
- 2.2.8 назначать представителя для участия в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, а также быть инициатором их проведения;
- 2.2.9 осуществлять иные права, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.
- 2.3 «Собственники» обязаны:**
- 2.3.1 оплачивать Услуги в соответствии с пунктом 3 настоящего договора, а также нести расходы на капитальный и текущий ремонт общего имущества в порядке и на условиях, определенных общим собранием собственников помещений;
- 2.3.2 следить за техническим состоянием водопроводных, канализационных, отопительных, электрических и других сетей внутри помещения, не допускать самовольную установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, а также изменения конфигурации помещения, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения;
- 2.3.3 при обнаружении неисправностей (аварий) незамедлительно сообщить о них «Управляющей организации» и принять необходимые меры по предотвращению или уменьшению ущерба;
- 2.3.4 соблюдать установленные санитарные и технические правила и нормы, правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества, иные правила и нормы, необходимые для поддержания общего имущества и помещений, не являющихся общим имуществом, в надлежащем состоянии, а также выполнять требования «Управляющей организации», указанные в п. 2.2.6. настоящего Договора, в течение указанного в них срока, а в случае отсутствия срока – в течение 5 рабочих дней для требований текущего (неаварийного) характера и в течение 2-х часов для требований аварийного характера;
- 2.3.5 допускать в помещение представителей «Управляющей организации» для осмотра технического состояния общего имущества, проверки показаний приборов учета и целостности пломб на них, фактов несанкционированных подключений к инженерным сетям, проведения ремонтных работ и других целей, связанных с выполнением «Управляющей организацией» своих функций по настоящему Договору, в согласованное время, а для ликвидации аварий – в любое время;
- 2.3.6 предварительно уведомить «Управляющую организацию» при реконструкции, переустройстве и (или) перепланировке Помещения, согласовать указанные действия с соответствующими органами местного самоуправления, в порядке, предусмотренном жилищным законодательством и представить «Управляющей организации» копию проекта реконструкции, переустройства и (или) перепланировки Помещения после получения согласования;
- 2.3.7 в течение месяца с момента вступления в силу настоящего Договора, предоставить «Управляющей организации» копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на Помещения в многоквартирном доме;
- 2.3.8 для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допус-

тимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества принять необходимые меры:

- 1) принять решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором должны быть определены сроки капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов и работ, порядок финансирования ремонта и оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме расходов на капитальный ремонт, согласованное с «Управляющей организацией»;
- 2) в случае не принятия решения, указанного в подпункте 1 настоящего пункта (п. 2.3.8), возместить понесенные «Управляющей организации» затраты по проведению капитального ремонта при условии:
 - уведомления «Собственников» со стороны «Управляющей организации» о необходимости проведения капитального ремонта с указанием причины его проведения в соответствии с подпунктом 2 и (или) подпунктом 3 п. 2.1.10 настоящего договора;
 - истечение месячного срока с момента направления «Собственникам» уведомления в соответствии с разделом 5 настоящего договора;

2.3.9 предоставлять «Управляющей организации» информацию о лицах, имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия «Собственника», для проведения аварийных работ;

2.3.10 нести иные обязанности, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

2.4 «Собственники» имеют право:

2.4.1 вносить предложения по улучшению обслуживания помещения;

2.4.2 оказывать содействие «Управляющей организации» в обеспечении благополучного сосуществования с собственниками помещений многоквартирного дома;

2.4.3 требовать и контролировать выполнение обязательств «Управляющей организации» путем получения информации о порядке предоставления Услуг, объеме и качестве, а также путем предъявления претензий, связанных с оказанием Услуг (по качеству, объему и срокам);

2.4.4 производить переустройство и (или) перепланировку помещения после согласования с соответствующими органами местного самоуправления, предварительно уведомив «Управляющую организацию», а после согласования представить ей копию согласованного проекта переустройства и (или) перепланировки Помещения;

2.4.5 делать заявки на ремонт и обслуживание имущества, не являющегося общим имуществом (дополнительные услуги / работы);

2.4.6 осуществлять иные права, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

3. Сумма и порядок расчетов.

3.1 Обязанность по оплате за оказанные Услуги по настоящему договору распространяется на «Собственников» с момента владения Помещением, т.е. с момента получения «Собственниками» Помещения по акту приема-передачи к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома. За непредоставленные Услуги «Управляющая организация» осуществляет перерасчет за весь период непредоставления каких-либо Услуг по письменному заявлению «Собственника», в котором должно быть указано или к нему должно быть приложено следующее:

- 1) наименование Услуг в соответствии с конкретным подпунктом Приложения № 3 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N113 (Приложение №5 к договору),
- 2) период непредоставления Услуг в количестве полных дней в месяце (часов в дне),
- 3) документ, подтверждающий факт непредоставления Услуг, подписанный «Управляющей организацией» или 2-мя любыми незаинтересованными лицами.

3.2 Оплата Услуг осуществляется «Собственниками» или Пользователями ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлялись Услуги, с момента начала предоставления Услуг, согласно платежным документам (квитанциям-извещениям) на оплату Услуг «Управляющей организации», направляемых через почтовые ящики соответствующих собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3 Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается пропорционально общей площади помещения, в соответствии с приложением N 3 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113 (Приложение № 5 к договору).

3.4 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и (или) органами гос. власти, в соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ.

3.5 Оплата дополнительных услуг (дополнительных работ), указанных в п. 2.2.7 настоящего договора, производится согласно внутренним расценкам «Управляющей организации» в соответствии с Приложением № 6, а в случае их отсутствия по соглашению сторон. «Управляющая организация» имеет право в одностороннем порядке изменить размер оплаты дополнительных услуг (дополнительных работ), но не чаще 1 раза в календарный год.

- 6 Изменение размера платы, указанного в п. 3.3 и п. 3.4 настоящего договора, становится обязательным для сторон в результате изменения тарифов (размера платы) с момента вступления их в силу в соответствии с нормативно-правовыми актами, изданными уполномоченными органами власти или местного самоуправления и не требует внесения изменений в настоящий договор.
- 7 При предоставлении Услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, «Управляющей организацией» осуществляется перерасчет размера платы за соответствующие Услуги в порядке, установленном разделом 4 настоящего договора.

4. Порядок сдачи и приемки Услуг.

- 4.1 Ежемесячно, не позднее **10 числа месяца, следующего за истекшим** «Управляющая организация» направляет через почтовые ящики в многоквартирном доме «Собственникам» и Пользователям платежные документы, свидетельствующие о сдаче-приемке Услуг.
- 4.2 Услуги считаются оказанными и подлежат оплате «Собственниками» и Пользователями в полном объеме, за исключением случаев, когда установлены факты непредоставления услуг (невыполнения работ) или предоставления услуг (выполнения работ) ненадлежащего качества:
 - 4.2.1 для коммунальных услуг – в порядке, установленном разделами VII и VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N354) - Приложение № 7 к настоящему договору;
 - 4.2.2 для услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая уборку помещений общего пользования – в порядке, установленном в Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) - Приложение № 8 к настоящему договору.

5. Порядок уведомления «Управляющей организацией» «Собственников» и Пользователей помещений.

- 5.1 Настоящий раздел договора (Порядок уведомления «Управляющей организацией» «Собственников» и Пользователей помещений) действует только при одобрении его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.
- 5.2 «Управляющая организация» может уведомлять «Собственников» и Пользователей, направив им Лист информации, в целях их надлежащего уведомления с даты, указанной в п. 5.5 настоящего договора, в следующих случаях:
 - 5.2.1 введение ограничения предоставления коммунальных услуг, проведение плановых работ и другие случаи, предусмотренные п. 10, п. 24, подпунктом «м», «о» п. 49, п. 80 и п. 81 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307;
 - 5.2.2 изменение размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, изменение иных условий договора или расторжение настоящего договора, а также сообщение информации, предусмотренной п. 42, подпунктом «и» п. 49, подпунктом «г» п. 51 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N354;
 - 5.2.3 уведомление о проведении общих собраний владельцев (собственников) помещений в многоквартирном доме, в соответствии со статьями 44-48 Жилищного кодекса РФ, когда инициатором проведения общего собрания является «Управляющая организация»;
 - 5.2.4 в иных случаях, когда необходимо уведомление «Собственников» и Пользователей для выполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.
- 5.3 В случаях предусмотренных п. 5.2 настоящего договора, «Управляющая организация» считается исполнившей свою обязанность по уведомлению «Собственников» и Пользователей надлежащим образом при выполнении следующих условий:
 - 5.3.1 вложение в почтовые ящики соответствующих «Собственников» и Пользователей Листа информации, в случае, когда информация касается некоторых «Собственников» и Пользователей;
 - 5.3.2 вложение в почтовые ящики соответствующих «Собственников» и Пользователей Листа информации и (или) вывешивание объявления с соответствующей информацией на доске объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома, в случае, когда информация касается всех «Собственников» и Пользователей.
- 5.4 **Лист информации** – письменный документ в произвольной форме, подписанный уполномоченным лицом «Управляющей организации» и содержащий дату его направления и предусмотренную нормативными актами информацию, необходимую для направления «Собственникам» и Пользователям в случаях, предусмотренных п. 5.2 настоящего договора.
- 5.5 **Дата надлежащего уведомления** – дата, наступающая через 5 (пять) календарных дней с даты направления Листа информации (вложения в почтовые ящики) соответствующим «Собственникам» и Пользователям. С даты надлежащего уведомления «Собственники» и Пользователи, которым направлен Лист информации, считаются полу-

чившими содержащуюся в нем информацию, направление которой предусмотрено нормативно правовыми актами, в случаях указанных в п. 5.2 настоящего договора.

5.6 Копия Листа информации хранится в Журнале учета уведомлений «Управляющей организации», в котором фиксируется дата надлежащего уведомления соответствующих «Собственников» и Пользователей.

6. Ответственность сторон.

6.1 «Управляющая организация» не возмещает убытки «Собственников» и (или) Пользователей, а также убытки относятся на счет «Собственников» и (или) Пользователей в следующих случаях:

- 1) При необходимости обеспечения «Управляющей организации» допуска в жилое помещение, а также свободного допуска непосредственно к инженерным сетям (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) для устранения аварийных ситуаций или проведения необходимых ремонтных работ по настоящему договору, а равно при не обеспечении такими «Собственниками» и (или) Пользователями «Управляющей организации» указанного допуска.
- 2) При невыполнении требований «Управляющей организации», указанных в п. 2.2.6. настоящего Договора, с момента наступления, указанного в них срока, а в случае отсутствия срока – в течение 5 рабочих дней для требований текущего характера и в течение 2-х часов для требований аварийного характера.

6.2 Во всем остальном стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. Действие, изменение и расторжение Договора.

7.1 Договор действует с 01.06.2015 г. и заключен на один год с пролонгацией на каждый следующий календарный год, в случае отсутствия решения одной из сторон о расторжении настоящего договора, направленного другой стороне за месяц до окончания его действия. При этом решение «Собственников» считается надлежащим, если была соблюдена процедура, а также иные требования, указанные в п. 7.2 настоящего договора.

7.2 В одностороннем порядке настоящий договор расторгается в следующих случаях:

- принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о расторжении настоящего Договора или об изменении способа управления этим домом в соответствии с главой 6 Жилищного кодекса РФ – с момента, указанного в решении общего собрания либо с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором были подведены итоги общего собрания, но не ранее, чем через месяц с момента направления в адрес «Управляющей организации» протокола общего собрания с приложением копий решений «Собственников» по каждому вопросу или копии журнала учета собственников, принявших участие в голосовании с данными о количестве собственников, принявших участие в голосовании, с указанием их ФИО, данных основного документа, подтверждающего личность, данных документа, подтверждающего право собственности на жилое (нежилое) помещение и принадлежащей им доле в праве общей собственности на общее имущество, а также количестве собственников, проголосовавших за (против или воздержался) соответствующее решение;
- по инициативе «Управляющей организации» - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором «Собственникам» было направлено уведомление в порядке, закрепленном в разделе 5 настоящего договора, но не ранее чем через месяц с момента уведомления.

7.3 «Управляющая организация» за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом или истечения срока его действия обязана представить отчет «Собственникам» о выполнении настоящего договора, а также передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.4 Все изменения по настоящему Договору оформляются в письменном виде, за исключением изменений, предусмотренных п. 3.6. настоящего Договора и являются неотъемлемой частью Договора.

8. Иные положения.

8.1 Договор составляется в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Один экземпляр находится у представителя «Собственников» в многоквартирном доме, а другой экземпляр находится в «Управляющей организации».

8.2 Перечень приложений к настоящему договору:

- | | |
|-----------------|--|
| Приложение № 1. | Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества, не являющегося общим имуществом собственником помещений в многоквартирном доме; |
| Приложение № 2. | Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с приложением № 4 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113; |
| Приложение № 3. | Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества; |
| Приложение № 4. | Предельные сроки устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме; |
| Приложение № 5. | Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложением № 3 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город |

Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113;

- Приложение № 6. Перечень и расценки на дополнительные услуги (дополнительные работы), не входящие в предмет договора;
- Приложение № 7. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (разделы VII и VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307);
- Приложение № 8. Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491);
- Приложение № 9. Форма отчета «Управляющей организации» перед «Собственниками» о выполнении договора управления за предыдущий год;
- Приложение № 10. Подписи «Собственников» к настоящему договору.

«Управляющая организация»:

ООО «Домоуправление Монолит»
ИНН 4027070732, КПП 402701001,
ОГРН 1054003085234
Тел. (4842) 73-09-35, тел./факс: (4842) 73-39-89,
e-mail: dumonolit@gmail.com <http://dumonolit.ru/>

Банк получателя: ОАО «Газэнергобанк» г. Калуга БИК 042908701


к/с 30101810600000000701 р/с 40702810408430017290

Тел.: 73-09-35, тел./факс: 73-39-89, E-mail: dumonolit@gmail.com

Режим работы: 8-00 – 17-00 (обед 13-00 – 14-00), бухгалтерия 8-00 – 18-00, пятница 8-00 – 17-00,

выходные: суббота, воскресенье.

Генеральный директор ООО «Домоуправление Монолит»


А.И.Гаджиев.



**Состав общего имущества к многоквартирному дому
и имущества, не являющегося общим имуществом
собственников помещений в многоквартирном доме ***

Общие данные:

Адрес многоквартирного дома: г. Калуга, ул. Ф.Энгельса, д. 143
Количество этажей / подъездов / квартир: 4-5 / 5 / 53
Общая площадь многоквартирного дома / всех жилых помещений: 4671,7 кв. м. / 4660,06 кв. м.

Раздел 1.

Общее имущество к многоквартирному дому.

№ п/п	Наименование общего имущества в многоквартирном доме (МКД)	Общая площадь общего имущества в МКД
I. Места общего пользования		
1.	Общая площадь	
2.	Техническое подполье	
II. Инженерные коммуникации		
3.	Внутридомовые сети холодного водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков, от внешней границы стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	
4.	Внутридомовые сети водоотведения (канализации) от внешней границы стены многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков.	
5.	Внутридомовые электрические сети, состоящие 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, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей), от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	
6.	Внутридомовые сети горячего водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков, от внешней границы стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	
7.	Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях от внешней границы стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.	
8.	Внутридомовые и фасадные сети газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков от места соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-	

регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	
--	--

Г. Конструктивные элементы

9.	Крыша.	—
10.	Ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции).	—
11.	Ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).	—

Ж. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства

12.	В соответствии с планом земельного участка технического паспорта, а с момента формирования земельного участка в соответствии с данными кадастрового учета.	кв. м, включая застроенную территорию
-----	--	---------------------------------------

Перечень и состав работ

по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, собственники помещений в котором на их общем собрании приняли решение о выборе способа управления домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг
Содержание общего имущества в многоквартирном доме Содержание конструктивных элементов жилых зданий	<p>Выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния элементов здания.</p> <p>Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Составление дефектных ведомостей.</p> <p>Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения, и удовлетворительного технического состояния несущих конструкций дома.</p> <p>Выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома.</p> <p>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния дымоходов, газоходов, вентканалов, печей.</p> <p>Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи и т.д.</p> <p>Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. Организация обслуживания систем автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения о пожаре; технического обслуживания автоматики дымоудаления. Обслуживание, обследование, устранение повреждений и неисправностей электротехнических устройств, пожарной сигнализации и средств тушения пожара в многоквартирных домах.</p> <p>Подготовка к сезонной эксплуатации.</p> <p>Аварийное обслуживание. Прием и регистрация заявок населения, выяснение их причин и характера. Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий, засоров системы водоотведения в жилых зданиях; повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами.</p> <p>Подготовка зданий к праздникам. Размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флагодержателей.</p> <p>Дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвалов, чердаков, мест общего пользования.</p> <p>Прочие работы по содержанию многоквартирных и жилых домов.</p>
Управление многоквартирным, жилым домом	<p>Формирование заказа на работы, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда.</p> <p>Осуществление контроля за техническим состоянием и использованием жилищного фонда.</p> <p>Осуществление контроля за качеством предоставления услуг, корректировка размера оплаты услуг в сторону ее снижения при ненадлежащем их качестве.</p> <p>Осуществление договорно-правовой деятельности. Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.</p> <p>Организация работы по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные услуги.</p>
Содержание придомовой территории	<p>Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи.</p> <p>В зимний период:</p> <ul style="list-style-type: none">- подметание свежеснежавшего снега толщиной до 2 см;- сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см, подметание терри-

	<p>тории в дни без снегопада;</p> <ul style="list-style-type: none"> - сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов, очистка территорий от наледи и льда; - посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами; <p>В летний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см; - подметание территории в дни с сильными осадками, уборка газонов; - очистка урн от мусора, поливка газонов и зеленых насаждений.
4. Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей (в том числе АОГВ)	<p>Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p> <p>Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления.</p>
5. Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	<p>Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения.</p> <p>Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка заземления ванны. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>
6. Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	<p>Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования электроснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения.</p> <p>Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (смена перегоревших электролампочек уличного освещения, смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>
7. Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей	<p>Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования электроснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения.</p> <p>Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (смена перегоревших электролампочек уличного освещения, смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>
8. Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей	<p>Обслуживание, техническое диагностирование и обследование систем газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и обеспечивающих работоспособность оборудования для более одного жилого и (или) нежилого помещения. Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов. Проведение плановых (1 раз в год) и внеплановых осмотров систем общедомового газопровода.</p>
9. Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов	<p>Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (ежедневно).</p> <p>Сбор и вывоз крупногабаритных бытовых отходов (по мере накопления).</p> <p>Уборка контейнерных площадок.</p> <p>Содержание и ремонт контейнеров для сбора мусора и контейнерных площадок.</p> <p>Замена контейнеров в случае необходимости.</p>
10. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов от контейнеров (с учетом КГО)	<p>Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (ежедневно).</p> <p>Сбор и вывоз крупногабаритных бытовых отходов (по мере накопления).</p> <p>Уборка контейнерных площадок.</p> <p>Содержание и ремонт контейнеров для сбора мусора и контейнерных площадок.</p> <p>Замена контейнеров в случае необходимости.</p>
<p>1 * Текущий ремонт общего имущества многоквартирных и жилых домов</p>	
1. Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	<p>1. Комплекс ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания.</p> <p>Фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы; ремонт и окраска цокольной части фундамента.</p> <p>Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50 %.</p> <p>Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.</p> <p>Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антипиринирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.</p> <p>Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещений, в других вспомога-</p>

	<p>тельных помещениях.</p> <p>Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков.</p> <p>Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.</p> <p>Полы: замена, восстановление отдельных участков.</p> <p>Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.</p> <p>Внутридомовые и фасадные газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.</p> <p>Внутридомовые системы вентиляции, газоходы, отопительные печи: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, газоходов, отопительных печей.</p> <p>Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.).</p> <p>2. Текущий ремонт объектов внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников. Ремонт зеленых насаждений, обрезка деревьев.</p> <p>3. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных и жилых домов.</p>
2. Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей (в том числе АОГВ)	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления.
3. Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и водоотведения, горячего водоснабжения.
4. Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения	
5. Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей	
6. Текущий ремонт электрических сетей	Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

Примечание.

* Текущий ремонт проводится по Перечню работ, рекомендованных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Периодичность плановых и частичных осмотров
элементов и помещений общего имущества

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка и оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1.	Газоходы	1
2.	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	1
3.	Система холодного водоснабжения	по мере необходимости
4.	Система горячего водоснабжения	по мере необходимости
5.	Система водоотведения (канализации)	по мере необходимости
6.	Система внутреннего водоотвода с крыши дома	1
7.	Система центрального отопления	1
8.	Система электроснабжения: <ul style="list-style-type: none">- Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений;- Осмотр общедомовых электрических сетей в подвале и на чердаке, в т.ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины;- Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений;- Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров.	по мере необходимости в соответствии с техническими регламентами, а до их принятия в соответствии с правилами устройства электроустановок (ПУЭ), правилами техники безопасности и иными нормами, но не реже 1 раза в год

Примечания:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 рабочий день
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 рабочих дней
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах.	1 рабочий день
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	
- в зимнее время	1 рабочий день
- в летнее время	3 рабочих дня
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 рабочий день
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)
ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ	
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 рабочий день (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 рабочий день
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии резервного ввода в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 3 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности системы электроснабжения, относящийся к общему имуществу, аварийного порядка (короткое замыкание и т.п.):	Немедленно, но не более 3 ч.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп уличного освещения, выключателей и конструктивных элементов светильников, электропроводки)	3 рабочих дня

Примечание. Сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Приложение №5

Размер платы

за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма муниципальных и государственных жилых помещений в многоквартирных домах, собственники помещений в которых приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, и для собственников помещений, которые на их общем собрании приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (в зависимости от вида благоустройства многоквартирного дома)

№ п/п	Виды благоустройства	Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для заключения собственниками помещений договора управления многоквартирным домом, (рублей за кв. м общей площади)
1	2	3
	* Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома со всеми видами благоустройства: отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, мусоропровод, лифт, ТБО от контейнеров, в том числе:	16,84
1	Содержание помещений общего пользования, в том числе:	15,02
1.1	содержание конструктивных элементов жилых зданий	1,33
1.2	управление многоквартирным жилым домом	2,62
1.3	содержание придомовой территории	2,39
1.4	техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей (в том числе АОГВ)	0,44
1.5	техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	0,41
1.6	техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	0,27
1.7	техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей	0,27
1.8	техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей	0,16
1.9	техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов	0,08
1.10	содержание мусоропроводов	0,92
1.11	обслуживание и текущий ремонт лифтов	3,15
1.12	сбор и вывоз твердых бытовых отходов от контейнеров с учетом содержания контейнеров и контейнерных площадок (с учетом КГО)	2,98
2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирных и жилых домов, в том числе:	1,82
2.1	текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	1,11
2.2	текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей (в том числе АОГВ)	0,17
2.3	текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения	0,17
2.4	текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения	0,12
2.5	текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей	0,12
2.6	текущий ремонт электрических сетей	0,13
3.	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, не оборудованных системой водоотведения (оборудованные надворными туалетами – санустановками)	5,61
4.	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, оборудованных водопроводом и местным водоотведением (септиками)	31,31
5.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов от жилых домов, оборудованных мусоросборниками	7,42
6.	Уборка мест общего пользования многоквартирного жилого дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.)	3,23

17

7	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома узлом учета тепловой энергии)	1 прибор учета в месяц в период отопительного сезона – 1 755,25 руб.
8	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	1 прибор учета в месяц – 36, 56 руб.
9	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	1 прибор учета в месяц – 36, 56 руб.

* Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома со всеми видами благоустройства: отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, мусоропровод, лифт, контейнеры для сбора ТБО.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома формируется исходя из благоустройства многоквартирного дома - оборудования инженерными системами (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, мусоропроводами и лифтами), видами удобств (контейнерные площадки для сбора ТБО, мусоросборники, санитарные установки - надворные туалеты (ЖБО), местное водоотведение - септики (ЖБО). При отсутствии (наличии) отдельных видов благоустройства размер платы корректируется.

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

*(раздел VII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам,
утв. постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354)*

60. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную приложением N 1 к настоящим Правилам продолжительность, размер платы за каждую коммунальную услугу подлежит уменьшению в соответствии с указанным приложением.

61. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 настоящих Правил плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг.

62. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения) или общей площади жилых помещений (для отопления), а также времени непредоставления коммунальной услуги.

63. В случае если ИСПОЛНИТЕЛЬ после заключения договора своевременно не приступил к предоставлению КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, потребитель вправе потребовать от исполнителя возмещения понесенных убытков и уплаты неустойки в соответствии с гражданским законодательством, законодательством о защите прав потребителей и договором.

Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

*(раздел VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам,
утв. постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354)*

64. В случае непредоставления КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ или предоставления КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ненадлежащего качества потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу ИСПОЛНИТЕЛЯ или иную службу, указанную исполнителем (далее - аварийно-диспетчерская служба).

65. Сообщение о непредоставлении коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной КОММУНАЛЬНОЙ УСЛУГИ или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

66. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом ПОТРЕБИТЕЛЮ и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания ИСПОЛНИТЕЛЕМ факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

67. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с потребителем точное время и дату установления факта непредоставления коммунальных услуг или проверки качества предоставления коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем).

68. Если потребитель (или его представитель) и ИСПОЛНИТЕЛЬ (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, то ими определяются новое время и дата оценки качества предоставления коммунальных услуг, на которую приглашается представитель государственной жилищной инспекции и представитель общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки качества предоставления коммунальных услуг составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

69. В акте о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

70. Датой начала непредоставления КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

а) время подачи потребителем в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

б) время, указанное в акте, составленном исполнителем в порядке, определенном пунктами 67 - 69 настоящих Правил, - в случае выявления исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

в) время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборами учета, - в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

71. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

72. В случае причинения исполнителем или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель (или его представитель) и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта потребителем (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

73. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй - остается у исполнителя.

74. Период предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается оконченным:

а) со дня подписания потребителем (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг, оформляемого в порядке, определенном пунктами 67 - 69 настоящих Правил;

б) с момента возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного соответствующим прибором учета.