

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом по адресу:
г. Киров, ул. Гайдара, дом 9

г. Киров

«26» апреля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖКХ СЕРВИС», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Садаковой Татьяны Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка РФ Братухина Елена Петровна, являющаяся **Председателем Правления ТСЖ "Гайдара-9" в доме, расположенном по адресу: г. Киров, ул. Гайдара, д. 9 (далее - МКД)**, именуемая в дальнейшем **«Председатель Правления ТСЖ»**, действующая от имени собственников помещений МКД и членов ТСЖ на основании Решения общего собрания собственников и членов ТСЖ, оформленного Протоколом № 25 от 21.03.2017г., именуемые совместно **«Стороны»**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом по адресу: **г. Киров, ул. Гайдара, д. 9 (далее – «Договор»)**, - о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013г. № 344 «О внесении изменения в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170 и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Кировской области и муниципального образования «Город Киров».

1.2. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, следующие слова и словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

«управляющая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

«собственник» помещения - субъект, обладающий правом владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности (не)жилым помещением в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество собственников помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения;

«пользователи» помещения - иные лица, пользующиеся помещениями на любых законных основаниях: арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления, наниматели и др.;

«ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов;

«коммунальные ресурсы» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг;

«коммунальные услуги» – осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений,

общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

1.3. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного в пункте 6.2. настоящего Договора срока за плату в размере, указанном в пункте 4.2. настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам/Пользователям помещений в таком доме и пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом по адресу: **г. Киров, ул. Гайдара, д. 9.**

Принятие решений о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Выполнение текущего и капитального ремонтов производится согласно плану-графику работ и смете затрат, предлагаемых Управляющей организацией.

2.2. Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в Многоквартирном доме, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора указана в Приложении № 5.

2.6. Состав общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, техническим паспортом на жилой дом в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 4).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить своевременность и качество оказываемых услуг, выполняемых работ, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.2. Рассматривать обращения (предложения, заявления, претензии, жалобы и др.), поступающие от Собственников помещений в Многоквартирном доме по вопросам выполнения обязательств по настоящему Договору, вести их учёт. Обращения можно осуществлять посредством телефонной связи - 78-29-18 и 78-11-19 (офис), 734-100 (круглосуточная диспетчерская служба), электронной почты uk_gkh_service@mail.ru. **Не позднее 10 рабочих дней, а в исключительных случаях, требующих принятия дополнительных мер и согласования – не позднее 30 календарных дней** со дня получения письменного заявления информировать в письменном виде заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.3. Предоставлять Собственникам/Пользователям платёжные документы **не позднее 15 числа месяца**, следующего за расчётным месяцем. Платёжные документы опускаются в почтовые ящики Собственников жилых помещений, Собственниками нежилых помещений забираются самостоятельно или иным согласованным способом.

3.1.4. Информировать в письменной форме (путём размещения информации на стендах во всех подъездах дома и/или направления писем-уведомлений каждому Собственнику в почтовый ящик) Собственников/Пользователей об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги **не позднее, чем за 10 рабочих дней** до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.5. Предоставлять Собственникам отчёт о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год по истечении первого квартала очередного календарного года. Отчёт предоставляется в письменном виде путём размещения на информационном стенде в каждом подъезде Многоквартирного дома.

3.1.6. От своего имени и в интересах Собственников/Пользователей заключить и сопровождать договоры на поставку коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями (организациями коммунального комплекса), с целью предоставления собственнику соответствующих коммунальных услуг.

3.1.7. На основании заявки Собственников/Пользователей направлять в согласованные Сторонами сроки, но не позднее пяти рабочих дней, своего представителя для составления акта в случае нанесения ущерба общему имуществу и (или) имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме

3.1.8. Обеспечивать совместно с уполномоченными органами социальной защиты и местного самоуправления предоставление мер социальной поддержки отдельным категориям граждан по оплате жилищных и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.9. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. *Управляющая организация вправе:*

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе, самостоятельно (без согласования с собственниками помещений) привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, технику, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В случае необходимости проведения работ в рамках настоящего Договора, управляющая организация вправе информировать об этом собственников помещений путем размещения информации, в том числе, на платежном документе, отсутствие письменного отказа от предложенных работ приравнивается к одобрению предложения управляющей организации.

3.2.2. Предоставлять на возмездной основе услуги и выполнять работы в помещении собственника или иных лиц (пользователей принадлежащих собственнику помещений), по их заявлению на основе утвержденных Управляющей организацией прейскурантов на платные санитарно-технические, электротехнические и строительных работы (услуги).

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2.4. Истребовать задолженность с Собственников/Пользователей помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате услуг и работ, оказываемых в рамках настоящего договора.

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником/Пользователем время в занимаемое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.6. В заранее согласованное с потребителем время осуществлять проверку правильности снятия Собственником/Пользователем показаний индивидуальных приборов учёта (ИПУ), их исправности, а также целостности пломб на ИПУ.

3.2.7. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственниками/Пользователями указанных услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Заключать договоры с уполномоченными органами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, в том числе коммунальных услуг, для собственников (пользователей) - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.1. Управляющая организация не несёт ответственность за действия Собственников/Пользователей по распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме (установление дополнительных входных дверей, кладовок).

3.3.2. Управляющая организация не отвечает по гарантийным обязательствам Застройщика. В случае, если собственник помещения настаивает на том, чтобы Управляющая организация выполнила работы по гарантийным обязательствам Застройщика, выполненные работы подлежат оплате собственником помещения в соответствии с прейскурантом

Управляющей организации.

3.4. Собственники/Пользователи обязаны:

3.4.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ. У лица, принявшего помещение от застройщика, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента передачи по передаточному акту или иному документу о передаче помещения.

В случае неоплаты потребителем коммунальной услуги, превышающей сумму 3-х месячных размеров платы за коммунальную услугу, организация, предоставляющая потребителю коммунальные услуги, вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги.

3.4.2. При длительном неиспользовании Помещений в Многоквартирном доме для проживания граждан (**более 10 дней**) сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, телефоны и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в Помещения Собственников, а также принимать необходимые меры, направленные на недопущение аварийных ситуаций и ситуаций, создающих проблемы с содержанием общего имущества в доме (перекрытие входных вентилях, установка специальных заглушек, проверка исправности электрического оборудования в квартире, открытие вентиляционных отверстий и др.).

3.4.3. Ежемесячно **до 25 числа каждого месяца** передавать по телефону или иным способом, согласованным с Управляющей организацией, показания индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов.

3.4.4. Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

В случае если инженерные коммуникации Многоквартирного дома расположены в Помещении Собственника и доступ к ним невозможен без демонтажа ограждающей конструкции, то Собственник данного помещения обязан осуществить демонтаж и монтаж конструкции за свой счёт.

3.4.5. Соблюдать следующие требования:

- 1) не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией;
- 2) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и к убыткам Управляющей организации, к порче жилых и нежилых помещений;
- 3) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в Многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- 4) соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией при эксплуатации внутренних систем водоснабжения и канализации: не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры; не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, известковые растворы; не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, а также бытовые отходы; немедленно сообщать в Управляющую организацию обо всех неисправностях системы водопровода и канализации и др.;

3.4.6. В заранее согласованное с представителями Управляющей организации время обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учёта в помещениях Собственников.

3.4.7. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- 1) о наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении;
- 2) о количестве проживающих в жилом помещении;
- 3) о смене Собственника/Пользователей.

3.4.8. Предоставлять Управляющей организации информацию и документацию, необходимую для выполнения обязательств по настоящему договору.

3.4.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях

внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.4.10. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.11. Подписанием настоящего договора Собственник даёт разрешение на обработку своих персональных данных. Информация о персональных данных хранится в Управляющей организации в течение 3-х лет с момента прекращения действия настоящего Договора и может использоваться в случае необходимости для взыскания задолженности.

3.4.12. Подписанием настоящего договора Собственник даёт согласие размещение на его платежном документе рекламной информации.

3.5. Собственники имеют право:

3.5.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- 1) участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;
- 2) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.5.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчёта о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.6. настоящего Договора.

3.5.3. Доверить представлению своих интересов в рамках настоящего Договора представителю или представителям, избранным решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания Собственников.

3.5.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.5.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. Собственники не вправе:

3.6.1. Самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.6.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.6.3. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

3.6.4. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.6.5. Производить действия, приводящие к ухудшению качества предоставляемых коммунальных услуг и состояния общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.6.6. Устанавливать дополнительные входные двери, кладовки в нарушение законодательства о пожарном безопасности.

3.6.7. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок их внесения

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации в период действия настоящего Договора. Расходы на производство капитального ремонта в доме в тариф не входят.

4.2. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего Договора составляет **15,98 рублей** в месяц/м² (Приложение № 6).

Стоимость услуг (работ), не указанных в Приложении № 6, оплачивается Собственником дополнительно по фактическим затратам.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме определяется с учётом предложений Управляющей организации. Управляющая организация направляет Собственникам предложение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, новый расчёт размера платы вывешивается на информационных стендах во всех подъездах Многоквартирного дома. Новый расчёт размера платы является основанием для принятия общим собранием Собственников помещений решения об изменении на следующий отчётный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Если Собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая организация имеет право на основании п. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ применить размер платы, установленный органом местного самоуправления, или предложенный Управляющей организацией.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно **до 25 числа** месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов, предоставляемых Собственникам/Пользователям Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.4. настоящего Договора.

При внесении платы через кредитные и не кредитные организации данными организациями взимается комиссия (банковский процент) от вносимой суммы за прием платежей от физических лиц.

4.5. Неиспользование Собственниками принадлежащих им помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утверждённым уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления, в порядке, утвержденном законодательством РФ.

4.7. Платежи за коммунальные услуги вносятся на расчетный счет Управляющей организации и перечисляются ей в дальнейшем в счет оплаты по заключенным договорам с ресурсоснабжающими организациями. Использование указанных коммунальных платежей на иные цели не допускается.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трёхсотой учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня (26 число) после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность при наличии её вины.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника, а Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации.

5.5. Управляющая организация не несёт ответственность за аварийные ситуации, возникшие не по её вине (выход из строя питающих, не магистральных кабелей; разрывы и повреждения трубопроводов городских коммуникаций; аварии, возникшие в результате неправильной эксплуатации Собственниками/Пользователями Помещений и находящихся в них внутренних систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения; аварии, возникшие в результате скрытых дефектов выполненных работ строителями, субподрядными организациями; использование при строительстве некачественных материалов или оборудования, неправильное их применение; при стихийных бедствиях и форс-мажорных обстоятельствах), а также аварийные ситуации, которые нельзя было заранее предусмотреть и предотвратить работами, входящими в перечень услуг технического обслуживания.

5.6. Управляющая организация не несёт ответственность за возникшие аварийные ситуации, протечки и т.п., если они были выявлены, но не могли быть устранены в связи с отсутствием финансирования ремонтных мероприятий со стороны Собственников.

5.7. Собственник несет ответственность за лиц, нанимающих, арендующих либо работающих в его жилом/нежилом помещении. Собственники помещения, обладающие им на

праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.9. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 5 лет.

6.2. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут любой из сторон, но не ранее одного года с момента заключения, при условии предупреждения другой стороны за 90 календарных дней до даты расторжения настоящего договора.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора Стороны обязаны завершить все финансовые расчёты в **течение одного месяца** с момента расторжения договора и составить передаточный акт по задолженности перед третьими лицами и Управляющей организацией.

6.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке только при отсутствии задолженности по Договору со стороны, инициирующей расторжение настоящего Договора.

6.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

6.8. Договор считается расторгнутым с одним Собственником с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7. Заключительные положения

7.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного (или внеочередного) Общего собрания под роспись либо размещением информации на доске объявлений в подъезде.

7.4. Стороны вправе осуществлять взаимодействие посредством средств технической и электронной связи (электронная почта, телефон, телефакс, телекс). Документы, переданные таким способом, будут иметь юридическую силу при предоставлении впоследствии оригиналов документов, переданных средствами почтовой связи.

7.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.7. Вся документация, связанная с управлением Многоквартирным домом, хранится в месте нахождения Управляющей организации.

7.8. Настоящий Договор содержит 6 приложений:

Приложение № 1 «Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом»;

Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме»;

Приложение № 3 «Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в Многоквартирном доме»;

Приложение № 4 «Состав общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме»;

Приложение № 5 «Общая характеристика Многоквартирного дома»;

Приложение № 1
«Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом»

1. Обеспечение сохранности и нормального функционирования переданного в управление недвижимого имущества.
2. Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечением их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями.
3. Организация работ по обследованию объектов с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в том числе к сезонной), пригодности для проживания, необходимости проведения текущего и капитального ремонта.
4. Планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов.
5. Планирование финансовых и технических ресурсов для производства работ.
6. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями по обеспечению дома коммунальными ресурсами.
7. Расчёт с поставщиками за поставленные ресурсы и оказанные услуги.
8. Минимизация расходов путём конкурсного отбора подрядчиков; заключение договоров с подрядчиками.
9. Осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств.
10. Финансирование работ и услуг подрядчиков (участников процесса производства работ, услуг) в соответствии с заключёнными договорами и с учётом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг.
11. Сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, ведение бухгалтерского учёта, налоговая отчётность.
12. Взыскание задолженности по оплате ЖКУ.
13. Ведение технической документации на переданные в управление объекты.
14. Работа с населением, в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания, выдача справок установленного образца.
15. Выполнение диспетчерских функций по приёму заявок от населения.
16. Выполнение государственных функций: ведение паспортной работы, взаимодействие с органами правопорядка, проведение мероприятий по гражданской обороне и т.д.

Приложение № 2
«Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме»

- 1. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования:**
 - * сантехнические, электротехнические, сварочные работы внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции;
 - * подготовка теплового пункта к отопительному сезону (регулировка и ремонт запорной арматуры);
 - * восстановление изоляции трубопроводов и теплогенератора;
 - * регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием;
 - * гидравлические испытания системы отопления.
- 2. Содержание конструктивных элементов жилого здания:**
 - * содержание подвалов и чердаков;
 - * кровельные, малярные, плотницкие, столярные работы по содержанию общего имущества.
- 3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого дома и придомовой территории:**
 - * вывоз ТБО;
 - * содержание контейнерной площадки;
 - * уборка придомовой территории, стрижка газонов;

- * санитарная уборка лестничных клеток;
- * содержание «малых» форм (детских городков, зон отдыха);
- * санитарное освещение мест общего пользования.

4. Техническое и аварийное обслуживание:

- * организация диспетчерского обслуживания;
- * техническое обслуживание системы пожарной автоматики, контроль за противопожарным состоянием объектов;
- * техническое обслуживание газовых сетей;
- * содержание аварийной службы (по обслуживанию сетей водоснабжения, канализации, отопления);
- * техническое обслуживание системы электроснабжения (ремонт электрощитовых, трансформаторов, автоматов, замена неисправных участков электрической сети, ремонт выключателей в местах общего пользования, замена перегоревших электрических ламп в местах общего пользования);
- * обслуживание вентканалов;
- * снятие показаний приборов учета по потреблению газа, водоснабжению, электроснабжению для передачи в ресурсные организации.

5. Общеэксплуатационные расходы:

- * организация технического обслуживания жилого фонда (кадровое обеспечение, контроль качества работы обслуживающего персонала, обеспечение инвентарем, спецодеждой, инструментом, расходными материалами, обслуживание программы по расчетам и начислениям - услуги РИЦ);
- **содержание служебных и подсобных помещений, обслуживание оргтехники, повышение квалификации управленческих кадров, охрана труда.**

Примечание!!! В зону ответственности Управляющей организации на внутренних системах отопления, водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения входят стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, на внутренней системе электроснабжения — до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии (за исключением внутриквартирных устройств и приборов). Если сети по Акту разграничения балансовой принадлежности принадлежать собственникам помещений в многоквартирном доме, то Управляющая организация за них не отвечает.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются за счет собственников и нанимателей жилых помещений, в нежилых помещениях — за счет собственников (арендаторов) данных помещений (согласно утвержденной калькуляции).

Управляющая организация, оказывая услуги и выполняя работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, руководствуется Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290

Приложение № 3

«Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в Многоквартирном доме»

1. Отопление (газовое оборудование).
3. Холодное водоснабжение.
4. Водоотведение.
5. Электроснабжение.

Приложение № 4

«Состав общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме»

1. Помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и

предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом Многоквартирном доме, в том числе:

- 1) межквартирные лестничные площадки;
- 2) лестницы;
- 3) коридоры;
- 4) чердаки;
- 5) технические этажи;
- 6) технические подвалы.

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

6. Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения.

8. Внутридомовая система газоснабжения

9. Внутридомовая система электроснабжения.

10. Иное имущество, определённое Собственниками помещений в Многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества.

Приложение № 5

«Общая характеристика Многоквартирного дома»

Назначение: жилое здание для постоянного проживания

Год постройки: _____.

Материал стен: _____.

Этажность: _____.

Количество подъездов: _____.

Количество квартир: _____.

Количество обособленных нежилых помещений: _____.

Общая площадь здания: _____ кв.м.

8. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Председатель Правления ТСЖ "Гайдара-9":

ООО «Управляющая Компания «ЖКХ
СЕРВИС»

610017, г. Киров, ул. М.Гвардии, 90

ИНН 4345387420

КПП 434501001

р/с 40702810200009101239


в ОАО КБ «Хлынов»

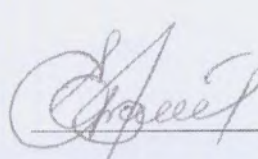
БИК 043304711

к/с 30101810100000000711

Директор

М.П.


/Т.И. Садакова


Е.П. Братухина