

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №__
по улице _____ г. Иваново

г. Иваново

«_01_» ____01____2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Весна», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице управляющего Курниковой Ольги Леонидовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(Фамилия, имя, отчество собственника или наименование организации)
являющийся(аяся) собственником _____

(нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы) № ____, комнат(ы) в коммунальной квартире № ____)
общей площадью ____ кв. м, жилой площадью ____ кв. м, далее именуемое «Помещение»,
расположенное на ____ этаже __-этажного многоквартирного дома (далее – Дом) по адресу: г.
Иваново, ул. _____, д.____, на основании

(указать реквизиты правоустанавливающего документа)

или его представитель в лице _____,
(фамилия, имя, отчество представителя)

действующего на основании _____, именуемый(ая) в
дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны»,
заключили настоящий Договор управления Домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Доме, указанного в протоколе от «__» _____ 2018 г. № __ и хранящегося по месту нахождения управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для Собственников помещений в Доме.

1.3. Стороны устанавливают отчётным финансовым периодом по настоящему Договору с 01 января по 31 декабря.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является обеспечение со стороны Управляющей организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Дома, а также регулирование предоставления собственникам и иным законным пользователям жилых (нежилых) помещений (далее - иные лица) жилищно-коммунальных услуг, соответствующих установленным государственным стандартам и нормативам.

2.2. По заданию и за счет Собственника Управляющая организация обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Домом, содержанию и ремонту его общего имущества, предоставлять коммунальные услуги (далее - Услуги) Собственнику и иным лицам в отношении Дома, а также услуги направленные на сбережение и повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества.

2.3. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, его состояние, а также границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом Дома и личным имуществом Собственника указаны в Приложении № 1, №2 которые являются неотъемлемой частью Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация, исходя из требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, с наибольшей выгодой для Собственника, в строгом соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, стандартами, правилами, нормами и нормативами, обязана:

3.1.1. Определить способ оказания Услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (в том числе и услуги по управлению домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. Выбрать, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме на условиях, наиболее выгодных для Собственников. Заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме. Подготовить задание для исполнителей Услуг и работ. Перечень данных работ и услуг, а также периодичность их выполнения определяется приложением 4 к настоящему Договору, в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества. Осуществлять расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ). Выполнять виды работ, указанные в Приложении №9 в соответствии с утвержденным планом, при условии принятия собственниками решения об утверждении размера платы, необходимого для проведения данных видов работ. В случае, если собственники утвердили план выполнения дополнительных работ, но не приняли решение об утверждении размера платы, выполнение данных работ переносится на следующий год на тех же условиях.

Если управляющая организация приняла все меры по доведению Собственникам необходимости принятия решения общего собрания об утверждении видов работ и услуг, периодичность их выполнения в необходимом объеме и с экономически обоснованным финансированием, а собственники не утвердили решением общего собрания перечень видов работ и услуг, периодичность их выполнения в необходимом объеме или утвердили перечень работ и услуг, периодичность в необходимом объеме без необходимого и достаточного финансирования, управляющая организация осуществляет деятельность в рамках установленных условий договора управления и несет ответственность в соответствии с установленными обязательствами за те работы и услуги, периодичность их выполнения, которые определены договором управления.

3.1.2. Изменить размер платы в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества в порядке установленным Правилами содержания общего имущества в доме и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализация);
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление.

Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. На основании проводимых в течение текущего года технических осмотров Дома готовить предложения по содержанию, текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества дома, планируемых Управляющей организацией на новый календарный

год. Подготовить предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

В срок до 1 декабря текущего года внести эти предложения на утверждение общего собрания Собственников. Обеспечить ознакомление Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества Дома и пользования этим имуществом, а также организовать предварительное обсуждения этих проектов.

3.1.5. Готовить ежегодный письменный отчет Управляющей организации о выполнении договора управления Домом в соответствии с Приложением № 6, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Предоставлять указанный отчет Собственникам для ознакомления, путем размещения отчета в общедоступных местах, на первом этаже каждого подъезда, либо на досках объявлений».

Форма отчета о выполнении договора управления за предыдущий год с перечнем содержащейся информацией является обязательной для заполнения Управляющей организацией и предоставления его Собственникам в течение первого квартала текущего года о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.6. Выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.7. Незамедлительно устранять аварии, приводящие к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как проточки помещений и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную по акту приема-передачи от предыдущей управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника, предоставлять их заверенные копии, а так же копии лицевого счета, протоколов общих собраний собственников помещений в Доме, и иных документов, имеющих отношение к данному Договору. Плата взимается за предоставление каждой страницы копии указанных документов, в соответствии с утвержденным управляющей организацией Прейскурантом.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома, а в случае личного обращения - в момент обращения.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления Услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на досках объявлений или информационных стендах Дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и

дефект считаются выявленными, если указанный факт установлен актом нарушения качества работ, подписанного обеими сторонами.

3.1.13. От своего имени и в интересах Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

Заключать договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров ресурсоснабжения, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.14. Начислять обязательные платежи и взносы, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Оформлять платежные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме. По требованию Собственника выставять платежные документы на предоплату Услуг Управляющей организации с последующей их корректировкой.

Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида.

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах, на досках объявлений или информационных стендах Дома.

3.1.16. Осуществлять допуск индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.17. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время работы;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, которые проводятся;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.18. Исходя из существующих технических нормативов и требований, реального состояния общего имущества Дома, направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Дома с указанием необходимого объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.19. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления такой оплаты с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также документы о начислении установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.20. На основании заявки Собственника в порядке и сроки, установленные в п.п. 6.2 настоящего Договора, направлять своего сотрудника для составления акта(ов) о непредоставлении или некачественном предоставлении Услуг и (или) нанесении ущерба общему имуществу Дома.

3.1.21. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу в соответствии с разделом 8 Договора.

3.1.22. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой жилищно-коммунальных услуг.

3.1.23. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в части исполнения Договора управления Домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества Дома, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных Услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

3.1.24. Управляющая организация обязана выполнять требования Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

3.1.25. В случае утверждения на общем собрании собственников помещений отзыва на отчет о выполнении договора управления и предоставления его в Управляющую организацию в течение 5 календарных дней по истечении 1 месяца 2 квартала, следующего за отчетным, Управляющая организация совместно с членами совета дома создает Согласительную комиссию по разрешению замечаний, после чего составляется Акт об урегулировании и устранении разногласий (Приложение №10) в отношении годового отчета, снимающий отзыв.

3.1.26. При отказе потребителя - должника за коммунальные услуги в получении предупреждения (уведомления) об ограничении (приостановлении) предоставления коммунальной услуги посредством вручения под расписку или об отказе открыть дверь для ознакомления с предупреждением, Управляющая организация составляет об этом соответствующий Акт в присутствии незаинтересованного лица с указанием причин отказа от росписи в предупреждении (уведомлении). В таком случае предупреждение (уведомление) об ограничении (приостановлении) предоставления коммунальной услуги подлежит опусканию в почтовый ящик помещения потребителя-должника в присутствии этого же незаинтересованного лица. Указанное предупреждение (уведомление) считается доставленным потребителю-должнику с даты, зафиксированной в указанном Акте».

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время и в соответствии с действующим законодательством осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги Управляющей организации с учетом всех используемых услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в Доме, принятому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.2. В рамках исполнения настоящего Договора рассматривать любые предложения Управляющей организации и принимать по ним соответствующие решения.

3.3.3. Обеспечить в свое отсутствие контролируемый доступ в помещение для производства текущих и аварийных работ.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без разрешительной документации;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления; электробытовые приборы и машины, превышающие допустимую суммарную мощность и указанную в Приложении № 7.
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;
- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования, в порядке установленном жилищным законодательством;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;¹
- ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;²
- з) не допускать сброса веществ и предметов в канализацию, которые могут засорять либо повреждать канализационный трубопровод и другие элементы канализации;
- и) не использовать общее имущество Дома без решения общего собрания Собственников;
- к) не допускать совершения любых действий, приводящих к причинению вреда общему имуществу Дома и(или) имуществу Собственников;

3.3.5. Предоставить Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства следующие сведения:

- а) о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих;
- б) об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих.

3.3.6. Обеспечить доступ работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

3.3.8. Предоставлять в управляющую организацию по требованию копии правоустанавливающих документов на помещение.

3.3.9. Проводить в течение 1 месяца 2 квартала года, следующего за отчетным годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме относительно утверждения отчета управляющей организации о выполнении договора управления либо предоставления на него отзыва, сформулированного на общем собрании собственников помещений. Годовой

¹ При наличии.

² При наличии.

отчет считается принятым Собственниками, если по истечении указанного выше срока в течение последующих 5 календарных дней в Управляющую организацию не поступил отзыв на отчет управляющей организации о выполнении договора управления, либо не проведено ежегодное общее собрание собственников помещений.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных Услуг и (или) выполненных работ; проверять объемы, качество и периодичность оказания Услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

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

3.4.3. Требовать уменьшения размера платы за Услуги Управляющей организации в соответствии с п. 3.1.2 настоящего Договора.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, за исключением случаев, когда собственники помещений не приняли решение о выполнении и финансировании работ, необходимых для содержания общего имущества в надлежащем состоянии и это привело к причинению вреда собственникам помещений.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с Приложением № 6.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома;
- стоимостью коммунальных услуг.
- взносы на капитальный ремонт.³

4.2. Размер платы за Услуги, указанные в настоящем пункте, устанавливается в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. Размер платы за Услуги устанавливается ежегодным общим собранием собственников помещений в Доме, на срок один год с учетом обоснованных предложений Управляющей организации.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, с учетом требования норм жилищного законодательства в действующей редакции. Если, установленный органом местного самоуправления размер платы за содержание жилого помещения будет являться недостаточным для организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Дома Управляющая организация по своей инициативе вправе расторгнуть договор управления. В случае, если орган местного самоуправления для собственников помещений в многоквартирном доме, которые не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения не установит размер платы, то размер платы за содержание жилого помещения на следующий календарный год устанавливается равным размеру платы за содержание жилого помещения, действующему в предыдущем календарном году, с учетом индекса потребительских цен на очередной год.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Дома общедомовыми приборами

³ Только в случае, если собственники приняли на общем собрании решение, что владельцем специального счета является Управляющая организация.

учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.4. Плата за Услуги Управляющей организации вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Оплата Услуг Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на оплату - для юридических лиц).

4.6. Выставляемый Управляющей организацией платежный документ должен соответствовать Правилам, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации.

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за Услуги Управляющей организации.

4.8. В случае выполнения работ и оказания услуг, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за Услуги в соответствии с Правилами содержания общего имущества Многоквартирного дома, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества Дома проводится в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом РФ.

4.12. В случае необходимости выполнения дополнительных видов работ, не поименованных в приложениях к Договору, по предписаниям Службы Государственной жилищной инспекции, Прокуратуры и других контролирующих органов, решению суда, собственники дома обязаны принять на общем собрании решение о проведении данных работ и способе, сроках финансирования.

В случае непринятия указанного решения, Управляющая организация выполняет указанные работы за свой счет. При этом собственники обязаны компенсировать Управляющей организации расходы, связанные с выполнением данных видов работ, в срок, не превышающий 12 месяцев.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет ответственность за исполнение своих обязанностей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Услуги Управляющей организации и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, которые установлены ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Собственник помещения обязан добровольно возместить Управляющей организации понесенные убытки.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу дома и (или) имуществу Собственник, в случае несоблюдения Собственник требований, предусмотренных пунктом 3.3.4 настоящего Договора.

5.6.1. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу дома и (или) имуществу Собственников и третьих лиц, в случае, когда Собственник помещений не принял решение о выполнении и финансировании работ, необходимых для содержания общего имущества в надлежащем состоянии.

5.6.2. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возник из-за недостатков (дефектов) общего имущества МКД, которые были выявлены и отражены в акте выявленных дефектов, составленном и подписанном передающей и принимающей в управление МКД управляющих организаций.

5.6.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возник по причине того, что собственники не утверждают предложенные Управляющей организацией виды работ, порядок их финансирования.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником посредством:

6.1.1. Получения от Управляющей организации информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

6.1.2. Реализации прав Собственника, указанных в п.п. 3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора.

6.1.3. Подачи в устном и (или) письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.1.4. Составления актов о нарушении условий Договора.

6.1.5. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью определения технического состояния этого имущества и подготовки предложений по его ремонту.

6.1.6. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью выявления неправомерного нахождения в местах общего пользования, т.е. без решения общего собрания собственников помещений в Доме, имущества Собственников и третьих лиц.

6.1.7. Участия Собственника в приемке всех видов работ и услуг, в том числе по подготовке Дома к сезонной эксплуатации. При приемке выполненных работ составляется акт в соответствии с Приложением №5 с участием представителя Совета дома или собственника данного дома.

6.2. В случаях нарушения качества Услуг Управляющей организацией, причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома составляется акт о нарушении условий Договора по форме, указанной в приложении 5 к настоящему Договору.

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 человек, включая Собственников (нанимателей) помещения, председателя Совета дома (при наличии Совета дома), представителей Управляющей организации.

Акт составляется не менее чем в 2 экземплярах. Один экземпляр акта вручается под роспись Собственнику (нанимателю) либо представляющему его лицу.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

По инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, с решениями собственников помещений, подтверждающего правомерность принятого решения;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Неисполнение условий настоящего Договора должно быть подтверждено в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за один месяц до расторжения договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Управляющей организации; военные действия; террористические акты и иные независимые от Управляющей организации обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств; банкротство Управляющей организации.

- собственник (и) помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники многоквартирного дома отказываются утверждать размер платы, необходимый для проведения работ и оказания услуг по организации благоприятных и

безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Дома;

- в течение 3 расчетных месяцев 20% и более от числа всех собственников помещений данного многоквартирного дома не выполняют обязательства по оплате стоимости работ и услуг по данному договору;
- если органами регионального и муниципального жилищного контроля, прокуратурой, судом вынесены предписания, представления, решения о необходимости проведения работ по текущему ремонту, а собственники не утверждают виды работ и порядок их финансирования;
- у управляющей компании отсутствует лицензия на деятельность по управлению данным многоквартирным домом.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти Собственника – со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать:

- со стороны собственников – в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения;

- со стороны управляющей организации – в соответствии с ее решением.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Сторон, возникших во время его действия и не исполненных к моменту его расторжения.

7.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7.6. Изменение и расторжение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ДОМ И ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ ДОМОМ

8.1. В случае принятия собранием решения о смене способа управления Домом, истечения срока Договора или досрочного его расторжения уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким Домом, а также в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной Собственниками для управления Домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления Собственниками - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления Домом.

8.2. Организация, ранее управлявшая Домом и получившая предусмотренное пунктом 8.1. Договора уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 8.5., техническую документацию на Дом, иные документы, связанные с управлением Домом, а также сведения, указанные в подпункте п. 3.1.8. Договора, организации, выбранной Собственниками для

управления Домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления Домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику по акту приема-передачи не позднее чем за тридцать дней до прекращения Договора.

8.3. Техническая документация на Дом и иные документы, связанные с управлением Домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

8.4. В случае отсутствия у ранее управлявшей Домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации, иных документов, связанных с управлением Домом, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 8.1. Договора, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 8.5. Договора, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной Собственниками для управления Домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления Домом.

8.5. Организация, ранее управлявшая Домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на Дом и иных связанных с управлением Домом документов организацию, выбранную Собственниками для управления Домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления одному из Собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления Домом.

Передача технической документации на Дом и иных связанных с управлением Домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

8.6. Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на Дом и иных связанных с управлением Домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Все споры, возникшие из Договора или связанные с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор заключен и вступает в действие с «01» января 2019г. по «31» декабря 2023 г.

10.2. Все другие вопросы, не урегулированные данным Договором, решаются на основе законодательства Российской Федерации.

10.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 12 страницах и содержит 10 приложений.

Приложения:

1. Приложение 1 - о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Приложение 2 - границы эксплуатационной ответственности
3. Приложение 3 - Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества.
4. Приложение 4 - Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
5. Приложение 5 – Форма акта приемки выполненных работ, форма акта о нарушении условий договора.
6. Приложение № 6 - Форма отчета.
7. Приложение №7 - Условия энергосервисного договора
8. Приложение №8 - Допустимая (суммарная) мощность
9. Приложение №9 – Поэтапный план выполнения работ по текущему ремонту общего имущества дома.
10. Приложение №10 - Акт об урегулировании и устранению разногласий.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник (представитель
собственника):

Паспортные данные:

паспорт серии ____ № _____
выдан: (когда) _____,
(кем) _____

Управляющая организация:

ООО «Весна»
ИНН/КПП 3702736809/370201001

ОГРН 1143702019889
Юридический/факт.адрес: 153000
г.Иваново, пр.Ленина д.38



Курникова О.Л.

М. П .

Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом № ____
по ул. _____ г.Иваново
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Иваново, ул. _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки жилой дом _____
4. Год постройки 19 _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета - _____
6. Степень фактического износа - _____
7. Год последнего капитального ремонта - _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -нет _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)-нет _____
18. Строительный объем _____ куб. м.

19. Площадь:

а) многоквартирного дома _____ кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м

в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____

20. Количество лестниц _____шт.(по количеству подъездов)

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)

_____ кв. м

22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м

23. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв.м

24. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	ленточный	нормативное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные,кирпичные	нормативное
3. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Ж/Б	нормативное
4. Крыша	шиферная	работоспособное
5. Полы	плиточные	работоспособное
6. Проемы окна Двери межтамбурные, Двери входные	деревянные деревянные деревянные	работоспособное работоспособное нормативное
7. Отделка внутренняя	стены окрашены	работоспособное

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
8. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование мусоропровод лифт вентиляция	нет нет имеется	работоспособное
9. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электрооснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от ТЭЦ) калориферы АГВ ОДПУ тепловой энергии и теплоносителя	имеется имеется имеется имеется имеется имеется нет нет данных имеется	Работоспособное Работоспособное Работоспособное Работоспособное Работоспособное Работоспособное Работоспособное
ОДПУ холодной воды	имеется	Работоспособное
ОДПУ электрической энергии	имеется	Работоспособное
10. Крыльца	2 шт	работоспособное

Собственник _____
Подпись

Управляющий _____


подпись

Курникова О.Л.

Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом № ____
по ул. _____, г.Иваново
Границы эксплуатационной ответственности

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещений в многоквартирном доме определяются:

Управляющая организация	Собственник
1.Внутридомовые системы горячего и холодного водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стояки горячего и холодного водоснабжения, вводная запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещения собственников, общедомовые приборы учета	1.Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учёта холодной, горячей воды в помещения собственников.
2.Внутридомовая система электроснабжения и электрооборудование (за исключением квартирных электросчётчиков и отключающих устройств к ним), общедомовые приборы учета.	2.Электрооборудование и электрические сети после отключающих устройств, отключающие устройства, индивидуальные приборы учёта электрической энергии в этажных щитах(или в помещениях собственников)
3.Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3.Трубопроводы канализации от крестовин или тройника общего стояка в помещениях собственников
4.Внутридомовая система отопления, относящаяся к общему имуществу. Стояки отопления в помещениях собственников, общедомовые приборы учёта (при наличии).	4.Отопительные приборы, подводящие трубопроводы к отопительным приборам, полотенцесушители, <u>индивидуальные приборы учета тепловой энергии (при наличии)</u>
5.По строительным конструкциям - внешняя поверхность стен помещения.	5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)

Собственник _____
Подпись

Управляющий _____
подпись


подпись

Курникова О.Л.

Приложение № 4 к договору управления многоквартирным домом № ____
по ул. _____, г. Иваново

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ раздела, п/п	Виды работ	Наименование объекта проведения работ	Периодичность выполнения
1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания; отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	фундаменты	2 раза в год
2	Проверка -температурно-влажностного режима подвальных помещений; -состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	подвалы (при наличии)	1 раз в год ежемесячно
3	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	стены	2 раза в год
4	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	перекрытия и покрытия	2 раза в год
			1 раз в год

	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).		по мере выявления
5	Проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, антенн телевидения, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций,креплений элементов конструкций крыши,водоотводящих устройств и оборудования,слуховых окон,выходов на крышу, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора,грязи и наледи препятствующих стоку дождевых и талых вод; осмотр состояния кирпичной кладки,покрытий и креплений кровли парапетов и при необходимости восстановление отдельных участков и элементов для исключения протечек. осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	крыши	2 раза в год по мере выявления 2раза в год по мере выявления 1 раз в год по мере необходимости
6	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление зыбкости,выпучивания,наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами,перекрытиями,отопительными панелями,дверными коробками,в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	лестницы, перегородки	2 раза в год по мере выявления
7	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов,	фасады	2 раза в год

	ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).		по мере выявления
8	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	оконные и дверные заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в год по мере выявления
9	Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	подъезды, технические и вспомогательные помещения (при наличии)	1 раз в год по мере выявления
10	Проверка состояния основания, поверхностного слоя. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	полы помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в год по мере выявления
11	Контроль состояния и незамедлительное восстановление работоспособности внутренней системы отопления, относящейся к общему имуществу испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	внутренняя система теплоснабжения (отопление)	в отопительный сезон 1 раз в год 1 раз в год по мере выявления 1 раз в год
12	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, проверка исправности, работоспособности, регулировка и	системы холодного и горячего водоснабжения,	1 раз в квартал 1 раз в год

	техническое обслуживание контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах). Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	отопления и водоотведения (при наличии)	ежемесячно постоянно по мере выявления
13	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	1 раз в год 1 раз в 3 года 1 раз в год по мере необходимости
14	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем (проверка наличия тяги) Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	система вентиляции	Для асбоцементных дымоходов и вентканалов - 1 раз в год (перед началом отопительного сезона) Для кирпичных дымоходов и вентканалов - 1 раз в квартал по мере выявления
15	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории	земельный участок, на котором расположен	По мере необходимости 2 раза в сутки

16	от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; посыпка песком или песко-соляной смесью во время гололеда	многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года придомовая территория в теплый период года	1 раз в двое суток в дни без снегопада 1 раз в трое суток по мере необходимости браз в неделю по мере необходимости 1 раз в сутки во время гололеда
	Уборка придомовой территории. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов. Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома. Уборка газонов. Выкашивание газонов. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.		6 раз в неделю по мере необходимости 6 раз в неделю по мере необходимости 2 раза в год 1 раз в неделю
17	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества дома		По мере необходимости
II. 18	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Страхование гражданской ответственности. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов). Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	Лифт (лифты) (при наличии)	круглосуточно 1 раз в год по мере выявления 1 раз в год
III.19	Сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей.	Помещения, входящие в состав общего имущества	Влажное подметания лестничных площадок и маршей нижних двух этажей-3 раза в неделю. Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-ого этажа -2 раза в неделю; Мытье лестничных площадок и маршей в домах: -1 раз в 10 дней; Влажная протирка стен, дверей, плафонов в домах, мытье окон-1 раз в год. Влажная протирка подоконников, отопительных

			приборов-1 раз в год.
IV.20	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы.	МКД	круглосуточно
V.21	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам. Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке установленном жилищным законодательством Российской Федерации. Организация работы по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации		В установленном законном порядке по мере необходимости 1 раз в год постоянно постоянно постоянно постоянно
VI.2 2	Организация работы по начислению, расщеплению платежей за предоставленные услуги/работы		
VII.2 3	Организация проверки состояния системы внутри домового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	система внутридомового газового оборудования (при наличии)	Согласно договору по мере выявления

Собственник _____

Подпись

Управляющий _____



подпись

Курникова О.Л.

Приложение № 5 к договору управления многоквартирным домом №__ по
ул. _____, г.Иваново

УТВЕРЖДАЮ
Управляющий
ООО «Весна»

АКТ
ПРИЁМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

«__» _____ 20__ года

г.

Комиссия:

1. _____
2. _____
3. _____

в присутствии собственника /квартиросъемщика/ кв. № _____ в доме № _____ по ул.
_____ г. _____ составила настоящий
акт о том, что по вышеуказанному адресу согласно заявлению _____

_____ ф.и.о.

выполнены работы

по _____

Заявитель к качеству работ претензий не имеет _____
/подпись заявителя/

Комиссия:

УТВЕРЖДАЮ:
Управляющий
ООО «Весна»

АКТ
О НАРУШЕНИИ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

«__» _____ 20__ года

г. _____

Комиссия в составе:

собственника /нанимателя/ _____, ФИО

представителя Управляющей организации _____
ФИО

_____ ФИО

адрес: _____

составила настоящий акт о нарушении условий Договора управления Домом.

Дата, время и характер нарушения:

_____,
повлекшего за собой причинение вреда жизни, здоровью и имуществу /подчеркнуть
причиненный вред и дать его характеристику/

Разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта:

Комиссия:

г. _____

«__» _____ 20__ г.

Приложение № 6 к договору управления многоквартирным домом № ____
по ул. _____ г.Иваново
ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет о выполнении договора управления по многоквартирному дому № __ по ул. _____ за 20__ год

Таблица №1

№ п/п	Наименование	Содержание и ремонт, (руб)	Капитальный ремонт, (руб)	Коммунальные услуги, (руб)
1	Задолженность на начало года за ЖКУ			
1.1	население			
1.2	организации			
1.3	нежилые помещения			
2	Остаток по выполненным работам на начало отчетного года "- " перевыполнено работ "+ " недовыполнено работ			
3	Начислено за ЖКУ			
3.1	население			
3.2	организации			
3.3	нежилые помещения			
4	Оплачено за ЖКУ			
4.1	население			
4.2	организации			
4.3	нежилые помещения			
5	Задолженность на конец отчетного года за ЖКУ			
5.1	население			
5.2	организации			
5.3	нежилые помещения			
6	Выполнено работ (оказано услуг)			
7	Остаток по выполненным работам на конец отчетного года "- " перевыполнено работ "+ " недовыполнено работ			

Таблица №2

№ п/п	Виды услуг / Статьи затрат, работы	Затраты за отчетный период (руб.)
1		
2		
3		
4		
5		
...		
Итого		

Управляющий

по ул. _____ г.Иваново
Условия энергосервисного договора.

ООО «Весна» полномочиями по заключению в интересах и от имени собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу ул. _____, д. ____ энергосервисного договора, направленного на сбережение и повышение энергетической эффективности использования тепловой энергии, с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Отразить в условиях энергосервисного договора величину экономии тепловой энергии не менее _____ Гкал в год, которая должна быть достигнута не позднее 8 лет с момента заключения энергосервисного договора.

Энергосервисный договор заключить на срок не менее 10 лет.

Энергосервисная компания обязана за свой счет реализовать энергосервисные мероприятия.

Цена энергосервисного договора должна формироваться исключительно за счет экономии тепловой энергии и составлять не более 60% от величины такой экономии (в среднем за весь период реализации энергосервисного договора).

Собственники помещений в многоквартирном доме за период действия энергосервисного договора оплачивают тепловую энергию исходя из среднегодового показателя потребления тепловой энергии за три года, предшествующих году заключения энергосервисного договора.

Оплата цены энергосервисного договора осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме по итогам календарного года из средств сэкономленных ими благодаря реализации энергосервисного договора.

по ул. _____, г.Иваново

Допустимая разрешенная (суммарная) мощность при использовании электрооборудования в жилом помещении — **кВт.**

Собственник _____ Управляющий _____ Курникова О.Л. _____
Подпись подпись

по ул. _____, г.Иваново

Поэтапный план выполнения работ по текущему ремонту общего имущества дома.

Год	
2020	
2021	
2022	
2023	

Собственник _____ Подпись _____
Управляющий _____ подпись _____ Курникова О.Л.

Акт об урегулировании и устранению разногласий
к отзыву на отчет о выполнении договора управления

город _____

" ____ " _____ г.

Место проведения переговоров: _____.

Время проведения переговоров: _____.

1.Согласительная комиссия по разрешению замечаний, в лице представителей Совета МКД _____

и _____ (ф.и.о., №помещения)
представителей Управляющей организации, в
лице _____

2. Согласительная комиссия по разрешению замечаний для выяснения обстоятельств, имеющих существенное значение для урегулирования спора и обсуждения предложений по его урегулированию, провели переговоры и по их результатам приняты следующие решения:

3. Решения, принятые на переговорах, основаны на взаимном согласии, являются окончательными и подлежат исполнению в редакции, предусмотренной пунктом 2.

4. Настоящий Акт составлен в одном оригинальном экземпляре и подписан сторонами переговоров. Копия настоящего Акта передана представителям Совета дома. Оригинал и копия имеют равную юридическую силу. Оригинал настоящего Акта хранится в Управляющей организации.

5. Подписи представителей согласительной комиссии:

Собственник _____
Подпись

Управляющий _____
подпись



Курникова О.Л.