ДОГОВОР № 40лп56а/2018
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ижевск «08» апреля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Аргон 19» на основании Лицензии №018-000018 от 24.04.2015 года, в лице генерального директора Почепцова Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «*Управляющая организация*», с одной стороны,

и Собственники дома № 56а по ул. 40 лет Победы г. Ижевск (далее – МКД), именуемые в дальнейшем «*Собственники*», с другой стороны, в лице председателя Совета МКД – собственника квартиры № , действующего на основании протокола общего собрания собственников от 08.12.2017 года, а при совместном упоминании, именуемые «*Стороны*», руководствуясь ст.162 Жилищного Кодекса РФ (далее ЖК РФ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация от своего имени по поручению, в интересах и за счет Собственников обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники обязуются оплатить выполненные работы и оказанные услуги Управляющей организации.

1.2. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого Управляющая организация осуществляет функции по управлению, содержанию и ремонту, в рамках настоящего договора определяется ст.36 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, техническим паспортом МКД, кадастровым паспортом земельного участка, указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются ЖК РФ, иными Федеральными законами РФ, Законами УР и нормативно-правовыми актами РФ и УР (в том числе указанных в тексте настоящего Договора), регулирующими жилищные правоотношения, действующими государственными стандартами в области ЖКХ.

1.4. Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех Собственников. Подписание настоящего договора Председателем совета дома не препятствует заключению договора с иными собственниками.

1.5. Настоящий договор утвержден решениями общего собрания Собственников, оформленных протоколом от 08.12.2017 года.

2. Обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять деятельность по управлению МКД в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416, условиями настоящего Договора.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, действующими государственными стандартами в области ЖКХ, Правилами благоустройства г. Ижевска, утвержденных Решением Городской думы г. Ижевска от 28.06.2012 года №308, путем заключения соответствующих договоров.

2.1.2.1. При применении сметы расходов на минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, установленной Администрацией г.Ижевска, перечень работ и услуг определяется с учетом такой сметы.

2.1.2.2. Минимальный перечень работ и услуг может быть расширен на основании решения общего собрания Собственников, при условии определения дополнительного источника финансирования таких работ и услуг.

2.1.3. Проводить обследования МКД, планировать проведение текущего и капитального ремонтов (предварительные сроки проведения, ориентировочную стоимость работ), заказывать проектно- сметную документацию по согласованию с Председателем совета дома.

2.1.4. Сообщать Собственникам через Председателя совета дома либо иным способом о необходимости проведения ремонта общедомового имущества, мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, а также об объеме и стоимости работ (ориентировочную или сметную при наличии).

2.1.5. Предоставлять коммунальные услуги: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), отопление путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов и прием сточных вод, а также нести иные обязанности Исполнителя коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 (Приложение №2)

2.1.6. Оказывать услуги по организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, за счет средств Фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете.

2.1.6.1. По решению общего собрания Собственников за дополнительную плату организовать начисление взносов на капитальный ремонт, взыскание задолженности в фонд капитального ремонта МКД с Собственников, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт, процентов в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, заключение договоров подряда на выполнение капитального ремонта МКД, контроля за выполнением работ, приемку выполненных работ (оказанных услуг), осуществление банковских операций со специальным счетом.

2.1.7. По решению общего собрания Собственников, организовать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, заключить энергосервисный контракт.

2.1.8. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей за жилищно-коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора, путем заключения агентского договора.

2.1.9. Представлять Собственникам платежные документы для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем, рассылкой в почтовые ящики. Управляющая организация вправе самостоятельно определять способ доставки платежных документов.
2.1.10. Осуществлять финансовые операции, связанные с исполнением настоящего Договора, вести бухгалтерский учет, ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения на официальных сайтах сети Интернет, а также по запросу Собственников на годовом общем собрании.
2.1.11. В установленном порядке вести, хранить и актуализировать всю необходимую техническую, бухгалтерскую документацию на МКД, документы паспортного стола и иные связанные с управлением таким домом документы. При отсутствии документации, необходимой для осуществления деятельности по управлению МКД, а также при необходимости ее обновления, данная документация подлежит изготовлению/обновлению за счет средств Собственников.
2.1.12. Предоставлять услуги по приему и передаче в органы миграционного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995г. №713, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
2.1.13. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственников в течение 30 дней с момента регистрации заявления, за исключением аварийных заявок, жалоб на режим и качество предоставления коммунальных услуг, сроки рассмотрения которых, прямо установлены нормами действующего законодательства РФ. В исключительных случаях (сбор дополнительных материалов, направление запросов, проведение экспертиз) срок рассмотрения заявлений и жалоб Собственников может быть продлен.
2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, прием и учет заявок. Обеспечить Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб, поместив соответствующую информацию на платежных документах и информационных стендах МКД (Приложение №2).
2.1.15. Раскрывать и предоставлять Собственникам информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года №731.
2.1.16. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» не распространять и не передавать конфиденциальную информацию о собственниках без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.
2.1.17. Исполнять иные обязанности, прямо предусмотренные действующим законодательством РФ.
2.2. Собственники обязуются:
2.2.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственникам услуг и работ, установленных настоящим Договором.
2.2.2. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (равнозначно понятию «жилищно-коммунальные услуги, взносы на капитальный ремонт»): плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги; начисленные пени, а также иные платежи (целевые сборы), утвержденные решениями общего собрания Собственников.
2.2.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, местами общего пользования, внутридомовым газовым оборудованием (ВДГО), водопроводом и канализацией (Приложение №3)
2.2.4. В установленном порядке согласовывать с органами местного самоуправления и Управляющей организацией установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования (переустройство) и (или) изменение конфигурации помещения (перепланировка), требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, а также сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот.
2.2.5. При проведении ремонтных работ:
- не уменьшать размеры установленных в жилом помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- не допускать причинение ущерба жилому помещению, общедомовому имуществу, третьим лицам, Управляющей организации;
- не создавать повышенного шума;
- не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования, осуществить вывоз строительного и крупногабаритного мусора за свой счет.
2.2.6. Сообщать Управляющей организации:
- сведения об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;
- об обнаружении неисправностей во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, несущих конструкций, о нарушении качества предоставления коммунальных услуг, правонарушениях, совершенных в МКД, о пожарах и авариях;
- при отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийной ситуации, при этом Собственник обязан перекрыть холодную, горячую воду и газ.
2.2.7. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение(я):
- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении (ях) – не чаще 1 раза в 3 месяца;
- для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости;
- для ликвидации аварии - в любое время;
- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их

состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей - не реже 1 раза в 6 месяцев.
В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя все негативные последствия, включая риски привлечения к административной и/или материальной ответственности.
2.2.8. В соответствии с законодательством об энергосбережении установить индивидуальные приборы учета для фактического учета потребления коммунальных ресурсов - воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.
2.2.9. Обеспечивать проведение поверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.
2.2.10. Ежемесячно снимать показания приборов учета по состоянию на 20 число расчетного месяца и предоставлять их в Управляющую организацию в срок до 23 числа расчетного месяца любым из указанных способов: на бумажном носителе через специальные ящики приема показаний, установленных в подъездах и в офисе Управляющей организации, на сайте Управляющей организации www.аргон19.рф, по электронной почте pokaz.argon19@yandex.ru, SMS-сообщением на номер 8-965-848-80-83, по телефонам 231-845, 310-570 (в автоматическом режиме — круглосуточно с 15 по 23 число).
2.2.11. В случае отсутствия доступа к общему имуществу МКД (в том числе к инженерным коммуникациям) осуществить своими силами и за свой счет демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, возведенных не по проекту.
2.2.12. При получении от Управляющей организации сообщения (уведомления) по вопросам, касающимся деятельности по управлению МКД, по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию. В случае отсутствия возможности явиться в указанное время, согласовать с Управляющей организацией изменение времени.
2.2.13. Ежегодно проводить годовое общее собрание Собственников, а также принимать участие во внеочередных общих собраниях Собственников (Приложении №5).
2.2.14. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение, или иные основания пользования помещением.
2.2.15. В случае недостатка денежных средств, начисленных Собственниками МКД, возместить Управляющей организации понесенные расходы на проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в том числе по работам, связанных с ликвидацией аварийной ситуации, либо выполненных по предписанию контролирующих органов муниципального и государственного жилищного надзора. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании сметной документации и актов выполненных работ.
2.2.16. Возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, израсходованных в порядке и на условиях, согласованных с Председателем совета дома, на содержание, ремонт и модернизацию общего имущества МКД, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии (включая коммунальный ресурс, используемый на ОДН) и применение ресурсосберегающих технологий. В случае расторжения настоящего Договора либо одностороннего отказа от исполнения договора управления возместить единовременно.
2.2.17. Дать согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных своих несовершеннолетних детей, в том числе: фамилию, имя, отчество; число, месяц, год и место рождения; пол; данные свидетельства о рождении или паспорта; данные свидетельства о заключении/расторжении брака; полный адрес регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания; перечень предоставляемых услуг; информацию по начислениям, фактам уплаты, различным задолженностям за услуги, оказываемые Управляющей организацией в рамках настоящего договора; данные и наименование документов, на основании которых предоставляются меры социальной поддержки, вид и размер предоставляемых мер социальной поддержки. Срок хранения персональных данных – по достижении целей обработки (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»).

3. Права Сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:
3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать для целей исполнения своих обязательств по настоящему Договору третьих лиц (специализированных, подрядных организаций, агентов).
3.1.2. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общедомового имущества при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного и капитального ремонта. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора
3.1.3. Требовать от Собственников надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также пени за несвоевременную оплату; платы за фактически выполненные работы и оказанные услуги по настоящему договору. При не выполнении обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт и иных целевых платежей более 3 месяцев, либо несвоевременной оплате указанных платежей в полном объеме организовать взыскание задолженности в судебном порядке.
3.1.4. Приостанавливать или ограничивать Собственникам подачу коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, за исключением порядка предупреждения (уведомления) потребителя-должника. Порядок предупреждения (уведомления) потребителя-должника определить в следующем порядке: Собственник считается извещенным надлежащим образом о планируемом ограничении, приостановлении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом по адресу нахождения имущества (помещения в МКД) либо путем вручения ему предупреждения (уведомления) под расписку. В случае отказа Собственника от получения предупреждения (уведомления) под расписку, последнее оставляется в почтовом ящике, о чем составляется акт об отказе в получении уведомления о задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги в произвольной форме».
3.1.5. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения, общедомового имущества. При обнаружении нарушений (в том числе нарушение законных прав других Собственников) выдать Собственнику предписание об их устранении, с указанием сроков устранения и

подробного описания нарушений. В случае неисполнения Собственником предписания сообщить в полномочные органы о нарушении требований по переустройству и(или) перепланировке, самовольно переустроенное им общедомовое имущество привести в прежнее состояние с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.1.6. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, общедомового имущества составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении. Применять все незапрещенные меры по устранению выявленных нарушений.

3.1.7. Организовать оказание за дополнительную плату иные услуги для МКД:

- заключение и сопровождение договоров об использовании (аренды) общего имущества Собственников (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на размещение телекоммуникационного оборудования, вывесок, аншлагов и иного оборудования);
- страхование общего имущества МКД;
- представлять интересы Собственников в судах РФ, в случаях выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества МКД, в иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия;
- другие услуги, не противоречащие действующему законодательству РФ, УР.

Размер платы за дополнительные услуги согласовывается с Председателем совета дома.

3.1.8. Инициировать общее собрание Собственников, а также принимать участие во всех общих собраниях Собственников.

3.1.9. В случае возникновения аварийной ситуации, а так же при наличии предписаний контролирующих органов, органов муниципального и государственного жилищного надзора самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии и выполнения указанных предписаний, в последующем Управляющая организация отражает расходование денежных средств в финансовом отчете.

3.1.10. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

3.1.11. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации.

3.1.12. Инвестировать собственные денежные средства на содержание, ремонт и модернизацию общего имущества МКД, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии (включая коммунальный ресурс, используемый на ОДН), применение ресурсосберегающих технологий, в порядке и на условиях определенных в соглашениях, заключенных между Управляющей организацией и Председателем совета МКД, при условии последующего выполнения Собственниками обязанности, предусмотренных пунктами 2.2.15, 2.2.16. настоящего Договора.

3.1.13. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан. Производить начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги по данному жилому помещению по количеству фактически проживающих граждан, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

3.1.14. Не выполнять работы по ремонту общедомового имущества МКД при недостаточности денежных средств на лицевом счете МКД, уведомив об этом Собственников через Председателя совета дома либо иным способом.

3.1.15. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я) Собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(ями) Собственника третьими лицами.

3.1.16. Реализовывать проведение мероприятий по энергоресурсосбережению, а также определять по согласованию с советом дома направления использования средств, являющихся разницей между начисленной гражданам в соответствии с условиями настоящего договора платой за коммунальные услуги и платой поставщикам ресурсов за фактически потребленные коммунальные услуги после реализации мероприятий по энергоресурсосбережению.

3.1.17. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества по настоящему договору.

3.1.18. Заключать от имени и в интересах Собственников договоры об использовании общего имущества Собственников (в том числе договоры на размещение рекламных конструкций, на размещение телекоммуникационного оборудования), вносить изменения и дополнения в указанные договоры, а так же принимать решение об их расторжении либо одностороннем отказе от исполнения данных договоров.

3.1.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, входе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, в рамках настоящего Договора.

3.2.2. Получать информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнения работ; о состоянии и содержании МКД, об установленных ценах и тарифах на коммунальные услуги и работы по содержанию и ремонту МКД и иную информацию, которую Управляющая организация обязана предоставить в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

3.2.4. Выступать с инициативой по организации и проведения внеочередного собрания Собственников по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания в соответствии со ст.44 Жилищного Кодекса РФ (Приложение №4).

3.2.5. Уполномочить Управляющую организацию за дополнительную плату оказывать дополнительные услуги.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, УР применительно к настоящему договору.

4. Цена договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок расчета и внесения платы

4.1. Цена договора включает в себя:
- размер платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме);
- размер платы за коммунальные услуги;
- взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД,
- иные целевые платежи и взносы, утвержденные решениями общего собрания Собственников.

Полученные от Собственников платежи за коммунальные услуги являются транзитными и направляются Управляющей организацией в ресурсоснабжающие организации, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов в МКД.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения на момент заключения настоящего Договора утвержден в соответствии с Постановлением Администрации г.Ижевска от 30.06.2017 №289 (Приложение №5). Плата за «текущий ремонт» утверждена протоколом от 08.12.2017г в размере 4,00 руб/кв.м.

4.2.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст.ст.45-48 Жилищного Кодекса РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем 1 (Один) год.

4.2.2. Если собственники помещений МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, Управляющая организация вправе применить тариф, установленный Администрацией г.Ижевска для соответствующей категории благоустройства МКД.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти УР.

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти УР в порядке, установленном Правительством РФ. При расчете платы за коммунальные услуги для Собственников, которые имеют установленную законодательством РФ обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета воды и электроэнергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

4.4. Размер минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД на момент заключения настоящего договора составляет 7,30 руб./кв.м., утвержден решением общего собрания Собственников от 17.11.2014 года.

4.4.1. Размер платы за содержание и обслуживание специального счета формирования фонда капитального ремонт общедомого имущества МКД составляет 0,73 руб./кв.м. площади помещения, утвержден протоколом от 17.11.2014 года. Размер может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в МКД по согласованию с управляющей организацией.

4.5. Плата за содержание жилого помещения, коммунальные услуги вносится Собственниками на основании единого платежного документа в сроки, указанные в п.2.2.2. настоящего Договора.

4.5.1. Взнос на капитальный ремонт общего имущества МКД вносится Собственниками помещений в МКД на основании отдельного платежного документа в фонд капитального ремонта на специальный счет в сроки, указанные в п.2.2.2. настоящего Договора.

4.6. Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием нормативного документа, на основании которого были внесены изменения, осуществляется путем размещения информации на оборотной стороне платежного документа, на официальных сайтах сети – Интернет.

4.7. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31 дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с 91 дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/113 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.7.1. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31 дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты

4.8. Размер вознаграждения председателя Совета дома составляет – 1,98 руб/кв.м, утвержден протоколом от 24.11.2014г. («содержание Совета МКД»). Утвержденный размер платы может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в МКД.

4.9. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

4.10. 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.

4.11. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5. Порядок расходования денежных средств

5.1. Платежи, поступившие от Собственников Управляющей организации, расходуются в следующем порядке:
5.1.1. Платежи за коммунальные и прочие услуги являются транзитными платежами и перенаправляются Управляющей организацией в ресурсоснабжающие организации, оказывающие данные услуги, на основании заключенных договоров в соответствии с выставленными счетами.
5.1.2. Платежи за содержание и ремонт общего имущества, кроме платежей за управление, расходуются Управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по техническому обслуживанию содержанию и текущему ремонту общедомового имущества; на организацию услуг по сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, обслуживанию лифтового и внутридомового газового оборудования, дератизации и дезинфекции, пожарной безопасности, организации общих собраний, проведения конкурсов по выбору подрядных организаций; на работы по благоустройству придомовой территории; на приобретение информационных материалов и инвентаря необходимых для обеспечения прав Собственников по настоящему Договору и для исполнения требований действующего законодательства РФ.
5.1.3. Платежи за управление расходуются Управляющей организацией по ее усмотрению.
5.1.4. Взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД поступают в фонд капитального ремонта и расходуются на проведение работ и оказание услуг по капитальному ремонту общедомового имущества, в соответствии с действующим законодательством.
5.1.5. Целевые сборы, утвержденные решениями общего собрания Собственников, расходуются на те виды работ и на те цели, на которые данные денежные средства собираются.
5.1.6. Платежи, поступившие от Собственников, на оплату деятельности Совету дома, Председателю совета дома перенаправляются Управляющей организацией на счет, указанных лиц.
5.2. Средства, поступившие Управляющей организации от Собственников по настоящему договору, расходуются только на нужды данного МКД.
5.3. Средства, поступающие в виде дополнительных доходов от использования общедомового имущества, направляются на проведение ремонтных работ общедомового имущества.
5.4. Поступающие денежные средства засчитываются Управляющей организацией в погашение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же пени, начисленных за первый расчетный период, не оплаченный на дату поступления денежных средств в соответствии со ст.319-319.1 Гражданского кодекса РФ.

6. Контроль над выполнением Управляющей организации обязательств по договору, порядок согласования документации.

6.1. Контроль над выполнением Управляющей организации обязательств по настоящему Договору осуществляют Собственники самостоятельно, в соответствии с п.3.2.1. настоящего Договора, либо через своего уполномоченного представителя – Председателя совета дома.
6.2. Председатель совета дома, избранный на общем собрании Собственников, представляет интересы всех Собственников во взаимоотношениях с Управляющей организацией, участвует в приемке работ, осмотрах общедомового имущества, подписывает от имени Собственников документацию в рамках настоящего Договора.
6.3. В рамках настоящего Договора Председатель совета дома обязан рассмотреть и согласовать документацию:
- локально сметные расчеты, дефектные ведомости;
- акты выполненных работ, акты приема – сдачи работ;
- акты осмотра общедомового имущества МКД, в том числе акт весеннего осмотра МКД, акт подготовки МКД к эксплуатации в зимний период,
- акты оценки работы обслуживающей организации,
- годовой финансовый отчет, представленный Управляющей организацией в течение 1 (Первого) квартала года следующего за истекшим,
- акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ,
- акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества
- иные акты, документацию, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору.
6.4. Председатель Совета дома обязан в течение 5(Пяти) календарных дней после получения от Управляющей организации документации, указанной в п.6.3. настоящего Договора, рассмотреть, подписать и вернуть ее Управляющей организации, либо в случае обнаружения неточностей, замечаний выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин документация, указанная в п.6.3. настоящего Договора считается принятой без замечаний, о чем на документе указывается соответствующая запись.
6.5. Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Управляющей организацией и подрядной организацией, согласованного с Председателем совета дома.
6.6. В случае отсутствия Председателя Совета дома, его функции осуществляют любые два члена совета дома, уполномоченные решением Советом дома.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
7.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в границах эксплуатационной ответственности, определенной составом общего имущества МКД.
7.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.
7.3. Управляющая организация не несет ответственность:
- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, взносам по капитальному ремонту, а также иным обязательным платежам, утвержденных по решению общего собрания Собственников;
- за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников, в результате которых причинен ущерб общедомовому имуществу, имуществу других Собственников, нарушаются права третьих лиц;

- за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за не выполнение работ и услуг по настоящему Договору, не проведение ремонта общедомового имущества МКД, в результате отсутствия достаточных денежных средств, собираемых Собственниками помещений по статье «содержание и ремонт жилого помещения». Данное условие применяется в случае отказа Собственников – непринятие по предложению Управляющей организации решений о проведения ремонтных работ; увеличения сборов по статьям «Текущий ремонт» и «Капитальный ремонт» и/или отказа Собственников (Председателя Совета МКД) от подписания соглашения с Управляющей организацией об инвестировании средств.
- за действия (бездействия) Управляющей организации, допущенные во исполнение принятых решений общего собрания Собственников;
- за неисполнение Собственниками условий настоящего Договора;
- за ущерб, причиненный Собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организации.

7.4. Собственники несут ответственность за противоправные действия (бездействия), в результате которых причинен ущерб общедомовому имуществу, имуществу других Собственников, нарушаются права третьих лиц, в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

7.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным и/или исключающие возможность их выполнения;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;
- техническое состояние МКД приведено Собственниками своими действиями (бездействием) в состояние непригодное для выполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, соответствующих требованиям действующего законодательства.

7.6. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств, с приложением подтверждающих официальных документов.

8. Особые условия договора.

8.1. Собственники, в целях получения дополнительных доходов, уполномочивают Управляющую организацию заключать договоры об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), а также самостоятельно определять условия таких договоров, после предварительного согласования с Председателем совета дома.

8.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются судом в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. Подписание настоящего договора является согласием на обработку своих персональных в соответствии с п.2.2.17 настоящего Договора.

9. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

9.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с «03» апреля 2018 года.

9.2. Настоящий договор заключается на 5 (Пять) лет. При отсутствии заявления одной из Сторон (решение Собственников о расторжении оформляется протоколом общего собрания Собственников) о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

9.3. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор по соглашению Сторон (решение Собственников о расторжении оформляется протоколом общего собрания Собственников), при этом Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца до расторжения договора.

9.4. Собственники (на основании решения общего собрания Собственников) в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, предупредив об этом Управляющую организацию за 2 месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

9.5. При расторжении договора или одностороннем отказе от исполнения договора управления, Собственники обязаны возместить Управляющей организации все понесенные в течение срока действия настоящего договора расходы на содержание и ремонт общедомового имущества, а также инвестированные Управляющей организацией денежные средства на иные виды работ и услуг (подтвержденные актами выполненных работ), в размере, превышающем начисленные Собственникам платежи на соответствующие услуги и работы. Размер подлежащей возмещению суммы отражается Управляющей организацией в платежном документе за жилищно-коммунальные услуги за последний месяц действия настоящего договора. Оплата подлежащей возмещению суммы фактических расходов Управляющей организации производится Собственниками в течение месяца с момента предъявления платежного документа.

9.6. Настоящий договор может быть изменен в следующих случаях:
- в случае принятия нормативно-правовых актов, изменяющих условия настоящего Договора, применению подлежат положения нормативно-правовых актов;
- принятия решений об изменений условий договора на общем собрании Собственников, в случае если они не противоречат действующему законодательству РФ

9.7. В случае изменения условий договора согласно п.9.6. настоящего договора, такие изменения могут быть оформлены дополнительным соглашением, подписанным Управляющей организацией и Председателем совета дома.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:
Приложение №1 – «Состав и характеристика общего имущества МКД»
Приложение №2 – «Полезная информация для потребителей коммунальных услуг»
Приложение №3 - «Правила пользования жилым помещением, местами общего пользования, внутридомовым газовым оборудованием (ВДГО), Правила пользования водопроводом и канализацией.
Приложение №4 – «Порядок проведения общих собрания Собственников»
Приложение №5 – «Перечень работ и услуг, периодичность выполнения»
Приложение №6 – «Положение о совете дома»

11. Юридические адреса и подписи сторон

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «Аргон 19»	
Юридический адрес:	426072, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Молодежная, 6
Адрес:	426072, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Молодежная, 6
ОГРН	1121832001785
ИНН/КПП	1832096465/184001001
р/сч	40702810968000099680
банк	Удмуртское отделение №8618 г. Ижевска
к/сч	30101810400000000601
БИК	049401601

Генеральный директор _____ /М.Ю. Почепцов/

СОБСТВЕННИКИ

ФИО: _____

Дата рождения:

Адрес: г. Ижевск
Ул. 40 лет Победы д. 56а кв. _____

Контактный телефон _____

Доля в праве собственности на общее имущество _____

Паспорт:
Серия _____ номер _____ выдан _____

Основание права собственности: Свидетельство / договор (нужное подчеркнуть)
№ _____ дата _____

Общая площадь квартиры: _____

Количество проживающих в жилом помещении _____ человек

Индивидуальные приборы учета:

Тип счетчика _____ дата установки _____ дата опломбировки _____

Тип счетчика _____ дата установки _____ дата опломбировки _____

Тип счетчика _____ дата установки _____ дата опломбировки _____

Тип счетчика _____ дата установки _____ дата опломбировки _____

Подпись

Общее имущество МКД включает в себя:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома
по состоянию на 01 апреля 2018 года

Адрес многоквартирного дома ул. 40 лет Победы, д.56 А;
Серия, тип постройки 1-467 крупно-блочные;
Год постройки 1981;
Этажность 9;
Количество подъездов 3;
Количество квартир 97;
Общая площадь многоквартирного 6606,2 $м^2$; (по начислению)
Общая площадь жилых помещений 4955,6 $м^2$; (по начислению)
Общая площадь нежилых помещений 802,30 $м^2$; (по начислению)
Год последнего комплексного капитального ремонта -;

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (согласно последнему акту осмотра момент заключения договора)
1	Помещения общего пользования	Коридоры - кв.м., кол-во -	
		Колясочные - кв.м., кол-во -	
		Консьержные - кв.м., кол-во -	
		Межквартирные лестничные площадки 442,4 кв.м., кол-во 27	Удовлетворительное
		Лестницы 228,9 кв.м., кол-во 3	Удовлетворительное
2.	Лифтовые и иные шахты	- лифтовых шахт 3 шт. 9,6 кв.м. - иных шахт - шт. - кв.м.	Удовлетворительное
3.	Технические этажи, в том числе чердаки	788,8 кв.м., кол-во 1 материал пола бетон	Удовлетворительное
4.	Технические подвалы	759,3 кв.м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. ХВС 2. ГВС 3. отопление 4. канализация 5. электроснабжение 6. телефония	Удовлетворительное
5.	Крыши, в том числе над пристроем	Вид кровли двухскатная Материал кровли ж/б плиты 788,8+902,8 кв.м.	Удовлетворительное
		Парапеты 2 шт. 20,8 кв.м.	Удовлетворительное
		Ограждения 2 шт. 151,0 кв.м.	Удовлетворительное

6.	Фундаменты	Вид фундамента __ж/б блоки Количество продухов __24	Удовлетворительное
		Отмостка 152,5 кв.м. вид_асфальт	Требуется ремонт
7.	Несущие стены Фасад	Вид _блочные___ адресная табличка 2 шт.	Удовлетворительное
8.	Плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции	Кол-во __118.0___, кв.м._8237,4 вид__ж/б плиты_____ материал_бетон_____	Удовлетворительное
9.	Двери помещений общего пользования	Кол-во _____6_____шт. из них: - деревянных ____-_____ шт.; - металлических __6_____ шт.	Удовлетворительное
		Перила кол-во 30	Удовлетворительное
		Входная группа Кол-во 3 , 28,7 кв.м. Крыльцо 3 шт.	Удовлетворительное
10.	Окна в местах общего пользования	Количество ___51_____шт., Материал __пластик,дерево	Требуется замена у м/п
11.	Лифты и лифтовое оборудование	Количество __3 , в том числе грузовых__-_ Марка лифтов ПП-320 Грузоподъемность 320	Требуется замена или модернизация
12.	Мусоропровод	Кол-во_____3____ шт. Длина ствола 25,3	Удовлетворительное
		Количество загрузочных устройств (клапаны) 21 шт.	Удовлетворительное
13.	Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов_-__шт. Количество ливневок _3_ шт. Протяженность 30,2 м	Удовлетворительное
14.	Вентиляция	Кол-во труб_-___ Кол-во _216_ каналов материал ж/б	Удовлетворительное
15. Система электроснабжения			
15.1	Сети электроснабжения	_4545____кв.м.	Работоспособное
15.2.	Вводные шкафы	Кол-во _1___	Работоспособное
	Вводно-распределительные устройства	Кол-во _1___	Работоспособное
15.3	Аппаратура защиты, контроля и управления ОПУ	Вид____ кол-во ____	Работоспособное
15.4	Этажные щитки (с оборудованием до границы эксплуатационной ответственности)	Кол-во _27	Работоспособное
15.5	Электрические установки (ОПУ, повысительные насосы)	Вид _ОПУ___ кол-во __2_ Вид_____ кол-во ____ Вид_____кол-во	Работоспособное
15.6	Осветительные установки в местах общего пользования (настенные патроны)	Кол-во_____84___ шт.	Работоспособное
16. Система теплоснабжения			
16.1.	Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1.__ от 20 до 89мм сталь 3408м 2.	Неудовлетворительное
16.2.	Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____10_____ шт. - вентилей _____ шт. - кранов _____126_____ шт.	Неудовлетворительное
16.3.	Индивидуальные тепловые пункты (ИТП)	Количество _____-___ шт.	
16.4.	Элеваторные узлы	Количество 1 шт.	Удовлетворительное
16.5.	Радиаторы в местах общего пользования	Количество_____30_____шт.	Удовлетворительное

17. Система водоснабжения			
17.1.	Циркуляционный насос горячего водоснабжения	Кол-во _____ - _____ шт. Марка насоса:	Удовлетворительное
17.2.	Повысительный насос холодного водоснабжения	Кол-во ____ - _____ шт. Марка насоса	Удовлетворительное
17.3.	Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1.от 20 до 63мм ПП 1156 м , 2. ____ мм _____ м.....	Удовлетворительное
17.4.	Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. от 20 до 75 мм ПП 1406 м 2. ____ мм ____ м	Удовлетворительное
17.5.	Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов 326 шт.	Удовлетворительное
18.	Общедомовые приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. ХВС СВК 40	Удовлетворительное
19.	Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 110мм ПП 603 м 2. ГВС/ отопление ЭЛЬФ	Удовлетворительное
20.	Сети газоснабжения	Протяженность 449,0 материал сталь	Удовлетворительное
21.	Система пожарной безопасности	пожарные лестницы 48 шт.	Удовлетворительное
		лазы 48 шт.	Удовлетворительное
		Проходы - шт.	
		выходы 3 шт.	Удовлетворительное
		система аварийного освещения пожаротушения -	
		система сигнализации -	
		противопожарное водоснабжение -	
		средства противопожарной защиты и противодымной защиты -	
22.	Земельный участок	Кадастровый номер: 18:26:030906:19 Площадь 4756.00 кв.м.	
23.	Малые архитектурные формы и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД	Вид, количество (контейнерка, информ. стенды, ёлка) контейнерка — 1 шт.	Удовлетворительное

В состав общедомового имущества не входят:
- газоиспользующее оборудование;
- индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов;
- радиаторы отопления обслуживающие только одно помещение.

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

Внешней границей сетей электроснабжения на кабельных наконечниках 0,4 кВ в ВРУ многоквартирного дома (согласно схеме разграничения) приходящего с подстанции, осуществлябщей электроснабжение дома. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом и имуществом собственника помещения является первое отключающее устройство (пакетный/автоматический выключатель), при отсутствии отключающего устройства сжим на стояковом кабеле электроснабжения помещения собственника.

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

Приложение № 2
к договору управления МКД

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
для потребителя коммунальных услуг

Исполнителем коммунальных услуг по настоящему Договору является - ООО «Аргон 19»
Адрес: 426072, г.Ижевск, ул. Молодежная, 6
Режим работы: пн-пт с 08.00 до 17.00 часов, сб., вс. – выходные, обед с 12.00 до 13.00 часов.
Адрес сайта - www.argon19.рф dom.gosuslugi.ru
Контактные телефоны: приемная 36-69-33; главный инженер 36-83-49; бухгалтерия, паспортный стол – 36-41-44; юридический отдел 36-11-81, Электронная почта: argon.19@mail.ru
Аварийно-диспетчерское обслуживание осуществляет – ООО «Азбука Быта»
Тел. диспетчера – 72-39-01 и 64-39-01
Диспетчерское обслуживание осуществляет – ООО «Азбука Быта»
Тел. Диспетчера – 55-55-12, 36-39-11 (с 08.00 до 17.00 часов)

Тарифы на коммунальные ресурсы, надбавки к тарифам определяются Министерством энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов Удмуртской Республики

Тарифы на коммунальные услуги (на дату заключения договора):

№ п/п	Услуга	Цена (тариф) (в т.ч. НДС)	Нормативный документ
1	Отопление	1 695,11 руб./Гкал	Приказ Министерства энергетики, ЖКХ и госрегулирования тарифов УР № 25/16 от 20.12.2017г (ПАО «Т Плюс»)
2	Горячее водоснабжение	107,23 руб./куб.м.	Приказ Министерства энергетики, ЖКХ и госрегулирования тарифов УР № 25/39 от 20.12.2017г (ООО «УКС»)
3	Холодное водоснабжение	18,16 руб./куб.м.	Приказ Министерства энергетики, ЖКХ и госрегулирования тарифов УР № 25/65 от 20.12.2017г
4	Водоотведение	12,82 руб./куб.м.	Приказ Министерства энергетики, ЖКХ и госрегулирования тарифов УР № 25/66 от 20.12.2017г
5.	Электроснабжение (МКД с газовыми плитами) – одноставочный тариф	3,57 руб./кВт*ч	Приказ Министерства энергетики, ЖКХ и госрегулирования тарифов УР № 23/2 от 12.12.2017г
6.	Электроснабжение (МКД с электроплитами) – одноставочный тариф	2,50 руб./кВт*ч	Приказ Министерства энергетики, ЖКХ и госрегулирования тарифов УР № 23/2 от 12.12.2017г

Информация об изменении тарифов на коммунальные ресурсы размещается:
- на оборотной стороне платежного документа за жилищно-коммунальные услуги;
- на официальных Интернет – сайтах.

Собственники могут внести оплату за жилищно- коммунальные услуги, согласно платежному документу за ЖКУ, в ПАО «Сбербанк России», ФГУП Почта России.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 23.11.2009 года №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»,
- до 01.07.2012 года Собственники обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.
- до 01.01.2015 года Собственники, обязаны обеспечить оснащение указанных объектов индивидуальными и общими (для коммунальных квартир) приборами учета используемого природного газа, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.
- с 01.07.2010 года организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих в соответствии с требованиями настоящей статьи оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют. Указанные организации не вправе отказать обратившимся к ним лицам в заключении договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют. Цена такого договора определяется соглашением сторон. За просрочку исполнения обязательства по установке, замене и (или) эксплуатации этих приборов учета указанные организации уплачивают потребителю за каждый день просрочки неустойку (пени), определяемую в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, но не более чем в размере цены выполнения работ, оказания услуг по договору. Договор, регулирующий условия установки коллективного или индивидуального (общего для коммунальной квартиры) прибора

учета используемого энергетического ресурса (снабжение которым или передачу которого осуществляют указанные организации) и заключаемый с гражданином – собственником помещения в МКД должен содержать условие об оплате цены, определенной таким договором, равными долями в течение 5 лет с даты его заключения, за исключением случая, если потребитель выразил намерение оплатить цену, определенную таким договором, единовременно или с меньшим периодом рассрочки. При включении в такой договор условия о рассрочке в цену, определенную таким договором, подлежит включению сумма процентов, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки, но не более чем в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ действующей на день начисления, за исключением случаев, если соответствующая компенсация осуществляется за счет средств бюджета субъекта РФ, местного бюджета.

Подать заявку на установку, замену прибора учета можно по телефону 55-55-12.

Исполнитель коммунальных услуг обязан обеспечить, по заявлению Собственника, осуществление ввода в эксплуатацию (допуск к коммерческому учету) установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета (далее ИПУ), соответствующего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

Требования к качеству коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354

1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения — в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01). Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора1: в многоквартирных домах — от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок — не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см). Отклонение давления не допускается
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали — 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно- технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается.
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии)
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Р Ф о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92). Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца
12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87). Отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается
13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа. Отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в п.15 настоящего приложения; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С;

не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000) допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем Отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается

Исполнитель коммунальных услуг обязан:

- информировать Собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва; о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- согласовать с Собственником время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение устно либо путем направления письменного уведомления о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

Предельные сроки устранения неисправностей на МКД

Название неисправности	**Срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером**
Аварийные работы	
1. Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2. Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Не более 1 часа
4. Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих МКД, отключение системы питания МКД или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 часов
5. Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения, в том числе короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети	Не более 1 часа
Прочие непредвиденные работы	
8. Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
9. Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций МКД (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток с незамедлительным ограждением опасной зоны
10. Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: А) в зимнее время Б) в летнее время	 Не более 1 суток Не более 5 суток
11. Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
12. Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее её обрушению	Не более 5 суток с немедленным принятием мер безопасности
13. Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
14. Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток

15. Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
16. Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав МКД, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток с немедленным принятием мер безопасности
17. Трещины и неисправности в газоходах (дымоходах, очагах, печах и т.п.), находящихся в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления

Контролирующие органы за осуществлением управляющей организации деятельности по управлению многоквартирными домами

1.Министерство энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов Удмуртской Республики
Адрес: 426069, УР, г.Ижевск, ул.Песочная, дом 9
Тел. (3412) 570-900, 570-906 (факс.)
2. Государственная жилищная инспекция при Министерстве энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и регулирования тарифов Удмуртской Республики
Адрес: 426051, УР, город Ижевск, улица М.Горького, дом 73
E-mail: shiur@inbox.ru
Время работы инспекции:
Понедельник- четверг с 8-30 до 17.30, обед 12.00 - 12.48
Пятница: с 8.30 до 16.30, обед 12.00 - 12.48
Прием граждан начальником (заместителем) инспекции по записи в пятницу с 13.00 - 16.00
Суббота, Воскресенье - выходной. Рабочий телефон/факс: (3412) 390-001
3.Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации г.Ижевска
Адрес:426034, г.Ижевск, ул. Удмуртская, дом 245
Режим работы:
ежедневно, кроме субботы и воскресенья, с 8.30 до 17.30,
в пятницу с 8.30 до 16.30, обед с 12.00 до 12.48
Прием граждан: пятница – с 14.00 до 16.00
Телефон: (3412) 41-45-00, 41-45-10, Факс: (3412) 41-45-11
E-mail: main@zhkh.izh.ru
4. Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Удмуртской Республике
Адрес: 426009, УР, г.Ижевск, ул.Ленина, 106
Телефон: (3412) 68-28-44, факс: (3412)68-23-10
E-mail: gsenr@udmnet.ru

Приложение №3
к договору управления

Правила пользования жилым помещением, местами общего пользования, внутридомовым газовым оборудованием (ВДГО)

Собственники обязаны:

1. Поддерживать жилое помещение в надлежащем для проживания состоянии, использовать санитарно-техническое, электрическое и иное оборудование, находящееся в жилом помещении и в местах общего пользования по назначению, без изменения их функционального назначения.

2. При пользовании жилым помещением, местами общего пользования не нарушать других Собственников помещений в доме (соседей).

2. Не вмешиваться самовольно в работу внутридомовых инженерных сетей и оборудования:

- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;
- не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- несанкционированно не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
- не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые може использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии на одну квартиру 5000 ватт (на счетчике установлен автомат 25А), подача осуществляется двумя группами по 16А каждая.

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

Электроприбор	**Мощность, Ватт**	**Электроприбор**	**Мощность, Ватт**
Осветительные приборы	1800-3700	Телевизор	120-140
Радио и пр. аппаратура	70-100	Холодильник	165-300
Морозильник	140	Стиральная машина	Без подогрева воды- 600 с подогревом – 2000-2500
Джакузи	2000-2500	Пылесос	650-1400
Утюг	900-1700	Чайник	1700-2000
Посудомоечная машина	2200-2500	Мясорубка	1100
Соковыжималка	200-300	Тостер	650-1050
Миксер	250-400	Фен	400-1600
Микроволновая печь	900-1300	Вытяжка	250
Вентилятор	1000-2000	Гриль	650-1350
Электроплита (отдельное подключение)	8500 -10500	Сауна	12000

3. Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;
4. При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить абонентскую книжку, паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в квартире;
5. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО;
6. ВДГО, техническое обслуживание, которого, согласно уведомлению оказалось невозможным ввиду отсутствия доступа в квартиру по вине Собственника, производиться повторно в согласованные сроки.

При этом, Собственник дополнительно оплачивает стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО;

7. Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;
8. Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;
9. Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования;
10. Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;
11. Извещать о неисправностях бытового газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;

12. Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО;
13. Сообщать о сроках выезда из жилого помещения для отключения газоиспользующего оборудования;
14. Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей организации по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО;
15. Производить техническое диагностирование внутридомового газового оборудования, в случае превышения срока его эксплуатации 30 лет.

За несоблюдение правил пользования жилыми помещениями и мест общего пользования предусмотрена ответственность:

ст. 293. Гражданского Кодекса РФ

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

Ст.6.24. Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах – влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи пятисот рублей.

Ст.7.19. Самовольное подключение к электрическим сетям, тепловым сетям, нефтепроводам, нефтепродуктопроводам и газопроводам, а равно самовольное (безучетное) использование электрической, тепловой энергии, нефти, газа или нефтепродуктов, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, -влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей;

Ст.7.20. Самовольное подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения – влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей

Ст.7.21. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах – влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.

Ст.19.15.2. Нарушение правил регистрации гражданина Российской Федерации по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении – влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей; на нанимателей, собственников жилого помещения (физических лиц) – от двух тысяч до пяти тысяч рублей.

Ст. 20.4. Нарушение требований пожарной безопасности, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

«Правила пользования водопроводом и канализацией»

В целях надлежащего функционирования водопровода и канализации собственники помещения обязуются:

а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

д) не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

ж) немедленно сообщать Управляющей организации и (или) обслуживающей организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Приложение №4
к договору управления

Порядок проведения общих собрания Собственников

Общее собрание Собственников является органом управления МКД. Оно проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ч.1 ст 44 ЖК РФ).

Общее собрание Собственников может быть проведено (ст. 44.1 ЖК РФ):

- в очной форме (при совместном присутствии собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

- в форме заочного голосования (опросным путем или с использованием информационной системы ЖКХ по решению общего собрания). Заочное голосование проводится также в случае, если собрание в очной форме не имело кворума (ч. 1 ст. 47, ст. 47.1 ЖК РФ).

- в форме очно-заочного голосования (возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания Собственников) (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

Общее собрание Собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в доме или их представители, обладающие более чем 50% общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Для проведения общего собрания Собственников рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Инициируйте проведение общего собрания собственников.

Годовое общее собрание Собственников проводится ежегодно, в течение II квартала года, следующего за отчетным годом, если общим собранием собственников не установлено иное (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Помимо годового общего собрания Собственники могут проводить внеочередные общие собрания.

Внеочередное общее собрание может быть созвано:

- по инициативе любого из собственников (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ);
- по инициативе управляющей организации (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ);
- управляющей организацией по письменному обращению собственников, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов Собственников (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ).

Шаг 2. Подготовьте проведение общего собрания собственников.

На этой стадии следует сформулировать повестку общего собрания собственников и определиться с формой голосования. При очной или очно-заочной форме голосования необходимо выбрать время и место проведения собрания для обсуждения вопросов повестки дня, подобрать кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии. Кроме того, необходимо подготовить информационное сообщение о проведении общего собрания собственников, реестр собственников, формы решений по вопросам, поставленным на голосование, бланки протокола.

Шаг 3. Оповестите собственников о проведении общего собрания.

Оповестить каждого собственника помещения в МКД следует не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В зависимости от того, какой способ информирования был ранее установлен общим собранием, можно поместить соответствующую информацию в общедоступных местах, вручить уведомление под подпись каждому собственнику или направить заказным письмом (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Сообщение о проведении общего собрания должно содержать информацию об инициаторе проведения общего собрания, форме, дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования в сообщении указывается дата окончания приема решений собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ).

В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования с применением информационной системы ЖКХ в сообщении дополнительно указываются сведения об администраторе общего собрания (наименование - для организаций, Ф.И.О. - для физических лиц), его месте и (или) фактическом адресе, дате и времени начала и окончания проведения голосования, порядке приема администратором общего собрания письменных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4 ст. 47.1 ЖК РФ).

Шаг 4. Проведите общее собрание собственников.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Если собрание проводится в очной форме, следует зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений. При наличии кворума можно приступать к рассмотрению вопросов, включенных в повестку дня, предварительно выбрав председателя и секретаря общего собрания, а также членов счетной комиссии. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ).

Если собрание проводится в заочной форме, собственники сдают бланки голосования в срок и по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

Если собрание проводится в форме очно-заочного голосования, то участники собрания должны иметь возможность обсудить вопросы повестки дня и сдать бланки голосования в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

Голосование с использованием информационной системы ЖКХ осуществляется собственниками лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня в электронной форме либо посредством передачи администратору общего собрания

оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования (ч. 6 ст. 47.1 ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, участвовавших в этом собрании (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Исключение составляют отдельные решения, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов Собственников, например, решения о реконструкции МКД, о строительстве хозяйственных построек и других зданий, о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, о пользовании общим имуществом Собственников иными лицами (п. п. 1 - 3.1, 4.2, 4.3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Независимо от формы голосования (очной, очно-заочной или заочной) в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны (ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ):

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем МКД;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Шаг 5. Оформите результаты голосования.

Решение общего собрания Собственников оформляется протоколом (ч.1 ст.46 ЖК РФ). Протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (п. 2 Требований, утв. Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр).

В протоколе общего собрания следует указать наименование документа, дату и регистрационный номер протокола, дату, место проведения общего собрания, заголовок к содержательной части протокола, содержательную часть протокола, повестку дня, наличие кворума, количество голосов по каждому вопросу, место (адрес) хранения протоколов, перечень приложений (при указании на них в содержательной части протокола). Протокол подписывают председатель, секретарь собрания и члены счетной комиссии (п. 22 разд. 6, п. 15 разд. 7 Методических рекомендаций, утв. Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр; п. 4, Раздел II Требований, утв. Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр).

Лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание, обязательно должно представить копии решений и протокола общего собрания Собственников в управляющую организацию не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников, принятые по результатам голосования с использованием информационной системы ЖКХ, по поставленным на голосование вопросам автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение часа после окончания такого голосования (ч. 11 ст. 47.1 ЖК РФ).

Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения указанных копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном законом, направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет (ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ; п. 3 Порядка, утв. Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр).

Шаг 6. Сообщите об итогах голосования и принятых решениях всем собственникам.

Итоги голосования и принятые на общем собрании решения доводятся до сведения собственников помещений в доме инициатором проведения собрания не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений. Сообщение размещается в помещении дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

Решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех Собственников, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Шаг 7. Обжалуйте решение общего собрания.

Собственник, не принимавший участия в голосовании или голосовавший против принятия решения, считающий, что этим решением нарушены его права и законные интересы, вправе обжаловать в суд решение, принятое с нарушением требований ЖК РФ, в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков собственнику (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

Приложение №5
к договору управления

Перечень работ и услуг, периодичность их выполнения

МКД – 2 категории
(с централизованным отоплением, с горячим водоснабжением, оборудованный лифтом, мусоропроводом)

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I	**Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (за исключением текущего ремонта)**	
1	**Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, подвалов и в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД:**	
1.1.	**фундамент**	
фундамент	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;	2 раза в год
	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; 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 - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	По мере необходимости
1.2.	**колонны, подвал**	
колонны, подвал	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год
	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоение защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	
	выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	
	контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;	
	проверка 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;	
2	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**	
	проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	
	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и	

	других элементов на эксплуатируемых крышах;	
	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	
	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 очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод ;	
	проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровель;	
	проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	
	проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и очистка кровли от скопления снега и наледи	По мере необходимости
	разработка плана восстановительных работ;	
3	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, лестниц, фасадов, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений многоквартирных домов. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.**	
3.1.	**стены**	
стены	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;	2 раза в год
	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.	По мере необходимости
3.2.	**перекрытия и покрытия, балки**	
перекрытия и покрытия, балки	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год
	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;	
	выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;	
	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	По мере необходимости
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	2 раза в год
	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов	

	бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	
	выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	По мере необходимости
3.3.	**лестницы**	
лестницы	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
	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;	
	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	По мере необходимости
	проверка состояния штукатурного слоя металлических косоуров;	
3.4.	**фасад**	
фасад	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
	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;	по мере необходимости
3.5.	**перегородки**	
перегородки	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;	2 раза в год
	проверка звукоизоляции и огнезащиты;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
3.6.	**внутр.отделка**	
внутр.отделка	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию	2 раза в год
3.7.	**пол**	
пол	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
3.8.	**окна и двери**	
окна и двери	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;	2 раза в год
	разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
II	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (за исключением текущего**	

	ремонта)	
1	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:**	
	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	2 раза в год
	при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;	по мере необходимости
	чистка мусоросборной камеры и ее оборудования;	ежедневно
	промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	1 раз в квартал
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
2	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:**	
	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	
	контроль состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	
3	**Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:**	
	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	2 раза в год
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	
	контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	
	контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	
	очистка и промывка водонапорных баков;	
4	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:**	
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
	удаление воздуха из системы отопления;	
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	
5	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:**	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в 6 месяцев
	техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	ежемесячно
6	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:**	

	техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	1 раз в год
7	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта (лифтов) в многоквартирном доме:**	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	постоянно
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта (лифтов);	1 раз в год, ремонт по мере необходимости
	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	1 сутки
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по техническому регламенту, не менее 1 раз в год
III	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме**	
1	**Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**	
1.1.	**уборка мест общего пользования**	
	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	3 раза в неделю
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в месяц
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	
	мытье окон;	2 раза в год
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	3 раза в неделю
1.2.	**дератизация и дезинсекция**	
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, подвалов, мусоропроводов.	1 раз в месяц
2	**Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный и теплый период года (уборка придомовой территории):**	
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	постоянно
	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности 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, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	
	подметание и уборка придомовой территории;	
	уборка и выкашивание газонов;	1 раз в сезон
	прочистка ливневой канализации;	1 раз в год
3	**Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:**	
	вывоз твердых бытовых отходов;	ежедневно
	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	постоянно
4	**Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.**	немедленно, в минимально допустимые сроки

IV	**Локальные мероприятия по текущему ремонту, направленные на обеспечение или восстановление работоспособности отдельных частей, элементов оборудования МКД**	по мере необходимости
	Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (в т.ч. ведение претензионной и исковой работы работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г.)	
	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты*	в соответствии с регламентом, не реже 2-х раз в год
	Обслуживание и ремонт общедомовых узлов учёта тепловой энергии*	ежемесячно
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах*	ежемесячно
	Обслуживание и ремонт повысительных насосов*	ежемесячно
	Обслуживание светильников наружного освещения**	
	Благоустройство территории, в том числе содержание и ремонт элементов благоустройства (детские игровые, спортивные площадки и другие МАФ) на придомовой территории***	
	Обслуживание автоматизированного регулируемого элеваторного узла *	
	Обслуживание внутриквартирных сетей газоснабжения****	1 раз в год
	Текущий ремонт, направленный на восстановление нормативного технического состояния*****	
	Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме***** *	ежемесячно

* включается в размер платы за содержание жилого помещения в случае наличия в многоквартирном доме данного оборудования.
** включается в размер платы за содержание жилого помещения в случае оборудования дома, в котором находится жилое помещение, светильниками наружного освещения.
*** включается в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для многоквартирных домов в случае, если границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определены на основании данных государственного кадастрового учета.
**** включается в размер платы за содержание жилого помещения в случае наличия в квартире данного оборудования.
***** включается в размер платы за содержание жилого помещения в случае принятия такого решения на общем собрании собственников многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
****** включается в размер платы за содержание жилого помещения исходя из нормативов, утвержденных постановлением органов государственной власти УР.

Настоящий перечень утвержден на момент заключения Договора управления МКД и в последующем подлежит обязательному изменению в следующих случаях:
- в одностороннем порядке, в связи с изданием нормативно- правового акта Администрацией г.Ижевска о признании утратившим силу постановления и об утверждении нового размера платы на содержание и текущий ремонт на установленный период;
- в связи с утверждением размера платы на содержание и текущий ремонт общим собранием собственников МКД.
Перечень работ и услуг выполняется с соблюдением обязательных требований, установленных действующим законодательством РФ и в соответствии с Техническим регламентом (Приложение №3), в рамках размера платы за содержание и ткущий ремонт, утвержденного Постановлением Администрации г.Ижевска.

Приложение №6
к договору управления

ПОЛОЖЕНИЕ о Совете МКД

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии со ст.161.1 Жилищного Кодексом РФ.
1.2. Настоящее Положение определяет основные права и обязанности Совета МКД.

2. Порядок избрания

2.1. Совет МКД избирается на собрании Собственников, проводимом в соответствии с ЖК РФ.
2.2. Совет МКД избирается из числа собственников помещений в данном МКД.
2.3. Количество членов Совета МКД устанавливается на общем собрании Собственников, с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир, но не должно быть менее трех человек.
2.4. Из числа членов Совета МКД на собрании Собственников избирается Председатель совета МКД.
2.5. Совет МКД действует до переизбрания на общем собрании Собственников. Совет МКД подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. Совет МКД может быть переизбран досрочно в случае ненадлежащего исполнения, возложенных на него обязанностей.

3. Полномочия Совета МКД.

3.1. Взаимодействует и сотрудничает в своей работе с Управляющей организацией.
3.2. Обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников.
3.3. Выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ.
3.4. Представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.
3.5. Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании собственников помещений.
3.6. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.
3.7. Организует совместно с Управляющей организацией участие собственников помещений МКД с их согласия в общественных работах по приведению в порядок подъезда, уборке, благоустройству, по уходу за зелеными насаждениями и озеленению прилегающей придомовой территории, строительству и сохранению спортивного оборудования, детских площадок, мест для отдыха, малых архитектурных форм (оборудования для сушки белья, осветительных опор, скамеек, урн, ограждений), площадок для выгула собак и других работах.
3.8. Участвует в комиссиях по осмотру дома, подъездов, объектов благоустройства на прилегающей территории, сетей подачи тепловой, электрической энергии, газа, воды, канализации, проверке технического состояния инженерного оборудования, а также профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по проведению текущего и капитального ремонта дома.
3.9. Информирует Управляющую организацию о несанкционированных работах в доме или придомовой территории.
3.10. Осуществляет контроль за соблюдением собственниками помещений МКД условий договора управления МКД.
3.11. Оказывает содействие Управляющей организации в выявлении фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, вырубки зеленых насаждений.
3.12. Ведет разъяснительную работу среди Собственников в плане разъяснения сведений об Управляющей организации, размерах оплаты жилищно-коммунальных услуг и по другим вопросам.
3.13. Контролирует своевременное и полное внесение собственниками/нанимателями помещений обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги. Проводит систематическую работу с неплательщиками.
3.14. Постоянно вести следующую документацию:
- журнал протоколов общих собраний собственников помещений;
- книгу учета жалоб и предложений собственников помещений МКД с отметками о принятых мерах;
- иные материалы, необходимые в работе.
3.15. Представляет на утверждение годового общего собрания Собственников отчет о проделанной работе.

4. Полномочия Председателя совета МКД.

4.1. Председатель совета МКД является уполномоченным представителем Собственников, действует от имени, по поручению и в интересах Собственников.
4.2. Осуществляет руководство текущей деятельностью совета МКД и подотчетен общему собранию Собственников.
4.2.1. Председатель совета дома не позднее 2 квартала года следующего за истекшим обязан представить Собственникам отчет о проделанной работе совета дома за год.
4.3. Принимает участие в переговорах относительно условий договора управления МКД до принятия общим собранием собственников помещений МКД решения о заключении договора управления МКД.

4.4. По поручению и от имени Собственников заключает договор управления МКД, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом, предоставлением коммунальных услуг, использовании общедомового имущества.
4.5. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД.
4.6. Подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ. В случае отсутствия Председателя совета МКД, обязанность на подписание возлагается на любых двух членов Совета МКД по выбору управляющей организации.
4.7. Утверждает перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД с их ориентировочной стоимостью, а также при необходимости вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта.
4.8. Принимает участие в согласовании договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров по передаче в пользование общего имущества Собственников, а также утверждает размеры платы за пользование. Подписывает дополнительные соглашения к договору управления МКД.
4.9. По мере необходимости подает в диспетчерскую службу Управляющей компании заявку на установку вновь или замену ламп освещения входных групп и первого этажа.
4.10. Обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения от Управляющей организации акта выполненных работ, сметной документации, актов технического осмотра общедомового имущества (в том числе акт весеннего осмотра МКД, акт подготовки МКД к эксплуатации в зимний период), акта оценки работы обслуживающей организации, годового финансового отчета, представленного Управляющей организации в течение 1 (Первого) квартала года следующего за истекшим, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества рассмотреть, подписать и вернуть его Управляющей организации, либо выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ считается подписанным, а выполненные работы – принятыми.
4.11. Согласовывает дефектные ведомости, сметы на выполнение ремонтных и других работ связанных с общим имуществом дома.
4.12. Участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД.

5. Порядок и условия выплаты вознаграждения

5.1. Порядок, условия и размер выплаты вознаграждения Председателю совета МКД устанавливаются решением общего собрания собственников МКД.
5.2. Вознаграждение Председателю совета МКД Управляющей организацией производится безналичным расчетом в размере и порядке, утвержденных решениями общих собраний собственников. Окончательный размер вознаграждения Председателя Совета дома определяется за вычетом НДФЛ.
5.3. Председатель совета МКД вправе поощрить членов совета МКД.

6. Ответственность

6.1. Председатель совета МКД несет ответственность перед Собственниками:
- за не своевременное выполнение решений принятых на общих собраниях собственниками помещений в МКД;
- за ненадлежащее исполнение либо неисполнение обязанностей предусмотренных настоящим Положением.

6.2. В случае нарушения действующего законодательствам, настоящего Положения, либо утраты доверия со стороны собственников Совет МКД переизбирается досрочно по решению общего собрания собственников, а Председатель совета МКД:
- лишается вознаграждения, установленного настоящим Положением, по решению Совета МКД по представлению Управляющей организации.

Утверждено решением общего собрания собственников помещений МКД.