

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г.Ростов-на-Дону

" ___ " _____ 201 г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «Комсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Куца Дениса Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____
(*фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица*)

_____ (при необходимости указать, всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) являющ _____ собственником (ами) квартиры № ___ общей площадью ___ кв. м 19 этажного многоквартирного дома по адресу **г. Ростов-на-Дону ул. Заводская, д.11** (далее - многоквартирный дом), на основании _____

_____ (документ, устанавливающий право собственности на жилое, не жилое помещение)

№ _____ от « ___ » _____ г. выданного _____

_____ (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы) именуемые далее стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - договор) о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « ___ » _____ 2016 г. № ___), хранящегося в помещении ООО УК «Комсервис».

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

2. Цель и предмет договора.

2.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (Перечень работ указан в Приложении № 1), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

1. адрес многоквартирного дома: г. Ростов-на-Дону ул. Заводская д.11;

2. инвентарный номер: 3406/20;

3. серия, тип постройки н. св;

4. год постройки – 2016;

5. этажность –19;

6. количество квартир -359;

7. общая площадь жилого дома 25604,6 кв.м;

8. общая площадь квартир– 15040,1 кв. м;

9. площадь встроенных помещений – 4287,8 кв. м;

10. степень износа по данным государственного технического учета - *отсутствует*;

11. год последнего комплексного капитального ремонта - *отсутствует*;

12. правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - *отсутствует*;

13. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества кв. м;

14. кадастровый номер земельного участка;

2.3. Управляющая организация организует предоставление собственникам услуг и работ собственными силами или с привлечением специализированных подрядных организаций.

2.4. Работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома производится в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом Многоквартирного дома и личным имуществом – (помещением) собственника (иного законного владельца) является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

-на системах горячего и холодного водоснабжения – границей является точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает ООО УК «Комсервис». Первый расположенный от стояка кран и всю водопроводную систему внутри помещения обслуживает собственник (иной законный владелец) помещения.

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

-на системе электроснабжения–границей являются точки крепления отходящих к помещению (квартире) собственника помещения фазного (L), нулевого (N), и заземляющего (PE) проводов от вводного выключателя.

-на системе отопления-границей являются точки первого резьбового соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома к радиаторам отопления помещения (квартиры). Подводящие и отводящие трубы и радиаторы отопления квартиры обслуживает собственник (иной законный владелец) помещения. Транзитный стояк отопления обслуживает ООО УК «Комсервис»

Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом–(помещением) собственника (иного законного владельца) уточняются и фиксируются актами разграничения границ балансовой и эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственником жилого помещения (Приложение 4).

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями договора в интересах собственника (иного законного владельца), а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, управляющая организация обязана устранить все выявленные и подтвержденные недостатки.

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

а) холодное водоснабжение.

б) водоотведение.

в) электроснабжение.

г) отопление.

д) горячее водоснабжение.

3.1.4. Организовать предоставление иных услуг, в том числе, но не ограничиваясь:

- видеонаблюдения.

- обеспечения работы домофона.

- обслуживание насосных станций.

- обслуживание УУТЭ.

- дополнительные платные услуги, предоставляемые управляющей организацией собственникам помещений многоквартирного дома (Приложение 5)

- обслуживание пожарной сигнализации.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от собственника (иного законного владельца), а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.6. Требовать от собственника – муниципального образования, в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с договором, доплаты оставшейся части.

3.1.8. При необходимости обеспечения гражданам (собственникам и иным законным владельцам помещений) льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, выдавать по запросу подтверждающие.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки, собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и договором.

3.1.10. В течение 120 минут с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.11. Вести и хранить техническую документацию, вносить в установленном порядке в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника (иного законного владельца) знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств

собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.1.12. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному многоквартирному дому.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника (иного законного владельца), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней (если иной срок не установлен нормативным актом) со дня получения письменного заявления информировать заявителя о результатах рассмотрения указанного обращения. При обращении в связи с аварийной ситуацией отреагировать в установленном п.3.1.10 настоящего Договора порядке, по письменному требованию в течение 10 рабочих дней с момента устранения причин аварийной ситуации, информировать заявителя о причинах, сроках, порядке устранения и последствиях аварии.

3.1.14. Информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного устного обращения – незамедлительно производить устное информирование (по требованию заявителя – письменное адресное информирование в течение 3 рабочих дней).

Для целей настоящего Договора Информационным Стендом Дома признается съемная конструкция прямоугольной формы, расположенная на первом этаже дома (индивидуальная для каждого подъезда дома), служащая для размещения объявлений информационного характера.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.16. Устранять выявленные недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, обнаруженные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если после обращения собственника (иного законного владельца) об устранении недостатка (дефекта), уполномоченный представитель управляющей организации подтвердил наличие недостатка (дефекта) либо имеется заключение строительно-технической экспертизы об установлении недостатка (дефекта).

3.1.17. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственнику (иному законному владельцу), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.18. Информировать в письменной форме собственников (иных законных владельцев) помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за обслуживание, содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги в установленные законом сроки. Информирование в письменной форме считается надлежащим, если в платежном документе, выставленном в текущем расчетном периоде, указано об изменении размера платы, начиная со следующего расчетного периода.

3.1.19. Ежемесячно выставлять собственникам (иным законным владельцам) помещений в многоквартирном доме платежные документы установленной формы для оплаты оказанных жилищно-коммунальных услуг.

Выставление платежного документа производится путем доставки до индивидуального почтового ящика собственника помещения (индивидуальные почтовые ящики расположены в местах общего пользования многоквартирного дома) либо по заявлению собственника путем направления платежного документа в электронной форме на адрес электронной почты, указанной собственником (иным законным владельцем) помещения.

Выставление платежного документа производится по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме.

3.1.20. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

3.1.21. За дополнительную плату (согласно Приложению) осуществлять последующую приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию путем опломбирования с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.22. Не менее чем за три рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.23. Предоставлять собственнику (иному законному владельцу) отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующего за истекшим годом действия договора. Письменный отчет составляется по форме согласно приложению к договору и размещается на информационных досках объявлений в подъездах, помещении управляющей организации или иных оборудованных местах.

3.1.24. На основании заявки собственника (иного законного владельца) направлять своего представителя для составления акта о причинении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника (иного законного владельца).

3.1.25. Представлять интересы собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по договору.

3.1.26. Выдавать разрешение на пользование общим имуществом многоквартирного дома только при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся управляющей организации в соответствии с

решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

3.1.27. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.5. Требовать от собственника (иного законного владельца) внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг. Риск выставления платежного документа без учета льгот (субсидий), в том числе риск взыскания полной стоимости услуг и работ, указанных в платежном документе за текущий период, несет лицо, заблаговременно непредоставившее соответствующих подтверждающих документов.

3.2.6. В случае если платежи собственников не покрывают расходы управляющей организации, понесенные в связи с исполнением договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы, только на основании решения общего собрания собственников помещений (в форме очного или заочного голосования).

3.2.7. Представлять информацию по отчетности на сайте для проведения отчета перед собственниками помещений в МКД. Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней после его размещения на информационных стендах (иных общедоступных местах) МКД и на сайте управляющей организации от собственников помещений в МКД не поступили мотивированные письменные возражения.

3.2.8. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью обеспечения собственников помещений и проживающих в нем жилищно-коммунальными услугами, а именно:

- в качестве агента (от своего имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме) заключать договоры с организациями - поставщиками жилищно-коммунальных услуг на предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг и производить оплату в соответствии с условиями заключенных договоров. С учетом изложенного в настоящем пункте стороны согласны признать, что настоящий договор имеет силу также и агентского соглашения.

3.2.9. Управляющая компания вправе заключать агентские договоры.

3.2.10. В случае заключения агентских договоров с ресурсоснабжающими организациями комиссии по вышеуказанным договорам входят в состав платы за содержание, ремонт и управление домом.

3.3. Собственник (иной законный владелец) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (производить ремонтные работы в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

з) информировать управляющую организацию о проведении согласованных и разрешенных работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения не позднее 24 часов до момента начала работ.

и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

л) не изменять фасад многоквартирного дома без согласования с Администрации города и управляющей компанией.

м) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания в управляющую организацию в установленные законом сроки.

При нарушении собственником п.п. «а»-«к» настоящего пункта собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы управляющей организации на их устранение и возместить убытки в течение 3-х (трех) календарных дней.

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно организовать вывоз и утилизацию строительных отходов или поручить вывоз и утилизацию крупногабаритного мусора и строительных отходов управляющей организации за дополнительную плату.

3.3.5. Предоставлять управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);

об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных сетей и коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям, ответственность за причиненные убытки возлагается на лицо, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.7. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.8. Обеспечивать сохранность пломб на индивидуальных приборах учета в помещениях и местах общего пользования.

3.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально оборудованные для этого места (площадки для сбора твердых бытовых отходов). Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также химических веществ, не сливать жидкие отходы в мусоропровод.

3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.11. Собственник (иной законный владелец) в случае непогашения образовавшиеся задолженности за коммунальные услуги обязуется оплатить расходы по ограничению и приостановлению коммунальных услуг, а также расходы связанные с направлением почтовой корреспонденции и расходы понесенные управляющей организацией связанные с истребованием задолженности за коммунальные услуги .

3.4. Собственник (иной законный владелец) имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при подтвержденном предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от управляющей организации при наличии ее вины возмещения убытков в случаях, предусмотренных п. 6.4 настоящего договора.

3.4.4.Требовать от управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

3.4.5.Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.6.Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с управляющей организацией, подписания акта технического состояния многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

3.4.7.Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору за свой счет сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.8.Направлять в адрес управляющей организации письменные замечания по выполненным работам, услугам.

3.4.9.Вносить предложения об организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

4. Цена договора, размер платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1.Цена договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.1.1. Цена договора определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;

стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

стоимостью иных услуг, оказываемых управляющей организацией и согласованных сторонами в установленном законом порядке.

4.2.Плата за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3.Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол общего собрания собственников № __ от «__» _____201__ г.).

Ежемесячная плата собственника за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на один кв. м. такой площади в месяц.

4.4.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами, и показаниями индивидуальных приборов учета (при наличии) либо исходя из установленных норм потребления коммунальных ресурсов.

Собственник (иной законный владелец, потребитель) в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

4.5.Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и коммунальные услуги, иные согласованные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.6.Собственники вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в доме и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.7.Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

4.8.Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные и иные согласованные услуги.

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

4.10.При подтвержденном предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11.Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от управляющей организацией платежные документы.

Денежные средства, поступившие от собственника (иного законного владельца) сверх выставленной в платежном документе суммы (либо образовавшаяся переплата в результате последующего перерасчета), считаются авансированием и засчитываются в счет будущих платежей (или засчитывается в счет погашения задолженности и пени, если такая задолженность существует). Возврат излишне уплаченных денежных средств производится по

письменному требованию собственника (иного законного владельца) помещения, при отсутствии на момент обращения и выплаты, задолженности за жилищно-коммунальные и иные услуги.

При наличии у собственника (иного законного владельца) задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные и иные согласованные услуги, денежные средства, поступившие от собственника (иного законного владельца), засчитываются как последовательная оплата оказанных ранее услуг в хронологической последовательности, независимо от назначения платежа.

4.12. Услуги управляющей организации, не предусмотренные договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

4.13. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.14. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых (нежилых) помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды и начисленные пени за несвоевременную оплату выставленных платежных документов.

5. Порядок уведомления собственника (иного законного владельца) в рамках договора управления многоквартирным домом.

5.1. В настоящем договоре управляющая организация и собственник (иной законный владелец) пришли к следующему соглашению:

Все письменные предупреждения, уведомления и извещения собственника (иного законного владельца) помещения в многоквартирном доме считаются доведенными до сведения собственника (иного законного владельца), если указанная информация включена в платежный документ, направляемый согласно п.3.1.19 настоящего Договора, если законодательство не содержит императивных норм об ином порядке уведомления для конкретного вида предупреждения, уведомления, извещения.

Управляющая организация вправе по своему усмотрению доводить до сведения собственника (иного законного владельца) помещения в многоквартирном доме предупреждения, уведомления, извещения иными доступными способами, в том числе, но не ограничиваясь, путем направления по почте заказным письмом по адресу нахождения имущества собственника; путем направления по электронной почте, адрес которой сообщил собственник (иной законный владелец) помещения; путем СМС оповещения.

Предупреждения, уведомления и извещения, предусмотренное пунктом 119, в частности предварительное извещение за (3 суток), описанное в Постановлении Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), доводится до сведения собственника путем направления по почте заказным письмом (с описью вложения) или вручением под расписку, или телеграммой по адресу нахождения имущества собственника (помещения в многоквартирном доме);

5.2. В случае если собственник отказывается или не получает письменные предупреждения, по своей вине, уведомления и извещения отправленные по адресу нахождения имущества собственника (помещения в многоквартирном доме), обязанности Управляющей организации по письменному предупреждению, уведомлению и извещению считаются надлежащим образом исполненными.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и договором. В случае возникновения разногласий между сторонами Договора, все споры могут быть урегулированы в суде по месту нахождения Управляющей организации (Советский район г.Ростова-на-Дону).

Стороны пришли к соглашению ввести обязательный претензионный порядок разрешения споров собственника (иного законного владельца) адресованных управляющей организации в связи с неправильно начисленной платой по договору либо о перерасчете платы за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и иные согласованные услуги. Претензия направляется по почтовому адресу управляющей организации либо вручается под роспись, с приложением подтверждающих необходимость перерасчета документов.

6.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственник обязан уплатить управляющей организации пени в размере, установленном законом.

6.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.4.1. В случае неисполнения собственниками обязательств, предусмотренных настоящим Договором по надлежащему содержанию помещения (в том числе по своевременному проведению текущего и капитального

ремонта), что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, собственники несут ответственность, за ущерб, причинённый вследствие указанных действий (бездействий), в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.4.2. Собственники помещений, не обеспечивающие допуск работников управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.5. В случае, если ущерб общему имуществу многоквартирного жилого дома будет причинен в результате действий или бездействия собственников помещений, то ремонт поврежденного имущества осуществляется за счет денежных средств данных собственников.

6.6. Возмещение ущерба третьим лицам, возникшего вследствие выхода из строя электрооборудования внутридомовых электрических сетей по причине использования собственниками помещений электробытовых приборов повышенной мощности без соответствующего разрешения, производится собственниками помещений, использующими приборы повышенной мощности без разрешения.

6.7. Условия освобождения от ответственности:

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

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве Российской Федерации, сделавшие невозможным выполнение данных обязательств;

б) невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимается: стихийные бедствия, общественные беспорядки, военные действия, террористические акты, забастовки, вступление в силу актов органов государственной власти, местного самоуправления и иных компетентных органов власти, аварийные ситуации, произошедшие в системах коммуникации, относящихся в ведении сторонних организаций, неисполнение условий договора третьими лицами, а так же иные обстоятельства, препятствующие надлежащему исполнению договора, вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, установленные законодательством Российской Федерации.

6.8. Договор подлежит расторжению, в случае, если обстоятельства, указанные в пп. «б» п. 5.7.1. продолжаются более 2 месяцев подряд.

7. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.

7.1. Контроль над деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной договором;
- ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
- ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

7.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий собственника по требованию любой из сторон составляется акт о нарушении условий договора.

7.3. Акт составляется комиссией, состоящей из представителей управляющей организации, собственника (иного законного владельца или члена его семьи) помещения, при необходимости в состав комиссии может входить представитель подрядной организации, свидетели (соседей, иные собственники помещений в данном многоквартирном доме) и других лиц. При невозможности участия собственника (иного законного владельца) или его уполномоченного представителя в составлении акта, указанный акт составляется представителем управляющей организации при обязательном участии независимого лица (иного собственника помещения в данном многоквартирном доме).

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и собственника (иного законного владельца или члена его семьи), а при невозможности участия собственника (иного законного владельца) – иного независимого лица, являющегося собственником помещения в данном многоквартирном доме.

7.5. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается собственнику (иному законному владельцу либо члену его семьи) под расписку, если собственник не участвовал в составлении акта, его экземпляр направляется по почте.

7.6. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

8. Порядок изменения и расторжения договора.

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

а) по инициативе собственника (в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

б) по инициативе управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для управляющей организации; собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности управляющей организации.

8.2. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.3. Настоящий договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

8.4. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и оказанных услуг.

9. Срок действия договора и заключительные положения.

9.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в силу с момента его подписания.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором. Количество пролонгаций не ограничено.

9.3. Условия настоящего договора действуют до исполнения сторонами своих обязательств в полном объеме.

9.4. Подписанием договора собственник (иной законный владелец) дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

9.5. Телефон аварийно-диспетчерской службы: 221-51-36.

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1 Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом.

Приложение №2. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №3. Форма ежегодного отчета управляющей организации о выполнении Договора.

Приложение №4. Акт разграничения границ балансовой и эксплуатационной ответственности между управляющей компанией ООО УК «Комсервис» и собственником помещения.

Приложение №5. Перечень услуг и работ, их стоимость и порядок оплаты по договору

9.7. В случае если условия договора не урегулированы, в той части положения настоящего договора регулируются в соответствии с постановлениями Правительства РФ № 290 от 3.04.2013 г., 15 мая 2013 г. N 416

10. Реквизиты и подписи сторон:

«Собственник»

(ФИО, число, месяц год рождения, место рождения)

Предъявлен _____ серия _____ № _____

выдан (когда, кем) _____

Зарегистрирован _____

(фактическое место проживания)

Телефон _____

Подпись _____

«Представитель»

(ФИО, число, месяц год рождения, место рождения)

Предъявлен _____ серия _____ № _____

выдан (когда, кем) _____

Зарегистрирован _____

Подпись _____ (_____)

(ФИО полностью),

Согласен (на) _____

(для представителя несовершеннолетнего собственника от 14 до 18)

«Управляющая организация»

ООО УК «Комсервис»

344091, г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая д. 13 оф. 1

ИНН 6168063918

КПП 616801001

кор. счет №30101810100000000762

ПАО КБ «Центр-инвест»

БИК 046015762

р/счет №40702810002000000092

Директор ООО УК «Комсервис»

_____ Д.В. Куц

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем.**

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.

2.1. Содержание Общего имущества.

- 2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
- 2.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
- 2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 2.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
- 2.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.
- 2.1.7. Подметание лестниц и мытье лестничных площадок.
- 2.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
- 2.1.9. Аварийный спил деревьев.
- 2.1.10. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.
- 2.1.11. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
- 2.1.12. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
- 2.1.13. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.
- 2.1.14. Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.
- 2.1.15. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером.

2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета.

- 2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
- 2.2.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.
- 2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 2.2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилях, задвижек, регулирующих кранов.
- 2.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
- 2.2.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
- 2.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще-домовых инженерных систем.
- 2.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 2.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
- 2.2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.
- 2.2.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.
- 2.2.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 2.2.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 2.2.14. Проведение планово-предупредительного ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 2.2.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 2.2.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
- 2.2.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
- 2.2.18. Обслуживание крышной газовой котельной.

2.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

- 2.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
- 2.3.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров в мусоропроводах.
- 2.3.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
- Уход за газонами, и за зелеными насаждениями, покос.
- Очистка водоприемных решеток ливневой канализации.
- Восстановление дорожек и площадок без асфальтового покрытия.

2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период

- Уборка территории от снега.
- Обработка тротуаров антигололедными материалами.

3. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

3.1. Фундаменты.

- 3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 3.1.2. Восстановление приямков, частичное восстановление цементной стяжки.

3.2. Стены и фасады.

- 3.2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 3.2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

3.3. Крыши.

- 3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- 3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
- 3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
- 3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.
- 3.4. Оконные и дверные заполнения.

- 3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

- 3.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

3.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

- 3.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 3.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 3.5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

3.6. Мусоропроводы

- 3.6.1. Восстановление работоспособности системы очистки мусоропроводов, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
- 3.6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

3.7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 3.7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
- 3.7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- 3.7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек.
- 3.7.4. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

3.8. Система электроснабжения.

- 3.8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
- 3.8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 3.8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО УК «Комсервис»
Адрес: 344091, г. Ростов-на-Дону,
ул. Извилистая, 13 оф.1
ИНН 6168063918
КПП 616801001
Директор ООО УК «Комсервис»
_____ Д.В.Куш

Пользователь:

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы «черной» лестницы).
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. Пожарные и эвакуационные выходы.
20. Электрощитовые.
21. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
22. Прилегающий земельный участок в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
23. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
24. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

ООО УК «Комсервис»
Адрес: 344091, г. Ростов-на-Дону,
ул. Извилистая, 13 оф.11
ИНН 6168063918
КПП 616801001
Директор ООО УК «Комсервис»
_____ Д.В.Куц

Пользователь:

Приложение № 3 к Договору на управление,
содержание и ремонт многоквартирного дома
№ _____ < ____ > _____ 20__ г.

**Форма ежегодного отчета
ООО УК «Комсервис» о выполнении договора.**

о деятельности за отчетный период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

- Адрес многоквартирного дома _____;
- год постройки _____;
- этажность _____;
- количество квартир _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____;

1. Обращение руководителя управляющей организации (по желанию управляющей организации).

2. Работы, выполненные за отчетный период

Перечень работ и услуг	Плановые затраты, (руб.)	Фактические затраты, руб.	Разница (руб.)
1	2	3	
1. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом			
1.1. Организация начисления и сбора платежей			
1.2. Организация бухгалтерского учета и отчетности, ведения лицевых счетов, банковское обслуживание			
1.3. Содержание административных и производственных помещений, оргтехники, услуги связи и транспортные услуги			
1.4. Услуги платежных агентов и расчетного центра			
1.5. Прочие			
Итого:			
2. Работы и услуги по содержанию общего имущества (расписать блоками, при возможности – с указанием объемов)			
2.1. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома			
2.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации			
2.3. Аварийное обслуживание			

2.4. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета			
2.5. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том числе:			
- сбор и вывоз ТБО			
- уборка придомовой территории			
- дезинсекция и дератизация			
- озеленение			
- благоустройство			
Итого:			
3. Работы по текущему ремонту			
3.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)			
и т.д.			
Итого:			
4. Работы по капитальному ремонту			
4.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)			
и т.д.			
Итого:			
5. Коммунальные услуги:			
5.1. Холодное водоснабжение			
5.2. Электроснабжение			
5.3. Горячее водоснабжение			
5.4. Отопление			
5.5. Водоотведение			
Итого коммунальных услуг:			
6. Другие услуги			
ВСЕГО:			

Примечание: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

3. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за _____ г.

	Управление многоквартирным домом (руб.)	Содержание общего имущества (руб.)	Текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года					
2. Начислено					
3. Оплачено					
3.1. Оплачено населением					
3.2. Оплачено по нежилым помещениям					
4. Задолженность на конец отчетного года					
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.					
6. Выполнено работ (оказано услуг)					
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ;					

«+» — невыполнено работ)					
--------------------------	--	--	--	--	--

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п. 5 - п.6

4. Работы по обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в многоквартирном доме:

Руководитель управляющей организации

_____ (наименование управляющей организации) _____ (подпись)
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата _____ 20____ г. Исполнитель _____ (_____) тел: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО УК «Комсервис»
Адрес: 344091, г. Ростов-на-Дону,
ул. Извилистая, 13 оф.1
ИНН 6168063918
КПП 616801001
Директор ООО УК «Комсервис»
_____ Д.В.Куш

Пользователь:

АКТ

Разграничения границ балансовой и эксплуатационной ответственности между управляющей компанией ООО УК «Комсервис» и собственником помещения.

«Правилами пользования жилыми помещениями» утвержденными Правительством Российской Федерации от 21.01.2006г №25 п. 10 регламентировано, что наниматель жилого помещения (собственником помещения - «Жилец») обязан:

-обеспечивать сохранность жилого помещения. Не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

-немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

-производить текущий ремонт жилого помещения;

-допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

-не производить переустройство и перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

Жилец может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования повышенного качества.

По договору управления общим имуществом в многоквартирном доме, заключенному между собственником помещения и ООО УК «Комсервис», последняя осуществляет эксплуатацию только общей долевой собственности жилого дома. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме определено Гражданским кодексом РФ ст.290 п. 1 и Законом о ТСЖ:

«Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одной квартиры и находящееся за пределами или внутри квартир».

Таким образом, точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры является точка отвода внутриквартирных инженерных сетей от общих домовых стояков.

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

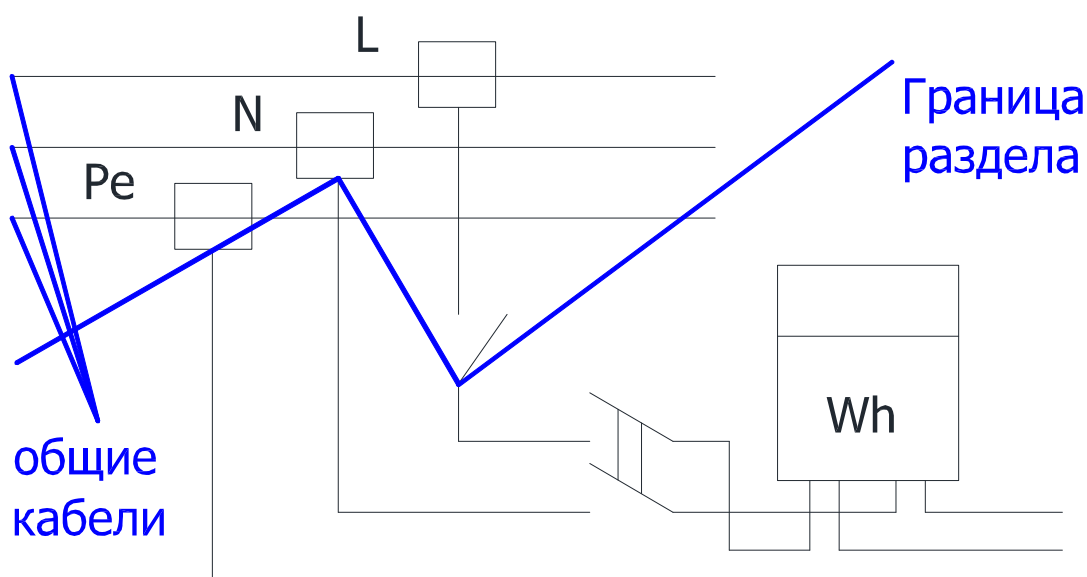
Граница ответственности по электроснабжению.

Границей являются точки крепления отходящих к помещению (квартире) собственника помещения фазного (L), нулевого (N), и заземляющего (PE) проводов от вводного выключателя.

Отводящие от точек крепления провода, все электрооборудование и электрическую разводку внутри квартиры, обслуживает собственник помещения.

Стояковую разводку, вводный выключатель и этажный электрощит обслуживает управляющая компания **ООО УК «Комсервис»**

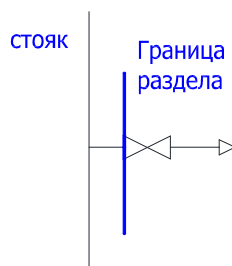
Граница раздела обслуживания по электроснабжению между **ООО УК «Комсервис»** и собственником помещения.



Граница ответственности по холодному и горячему водоснабжению.

Границей является точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **ООО УК «Комсервис»**. Первый расположенный от стояка кран и всю водопроводную систему внутри квартиры обслуживает собственник помещения.

Граница раздела обслуживания по водоснабжению между **ООО УК «Комсервис»** и собственником помещения



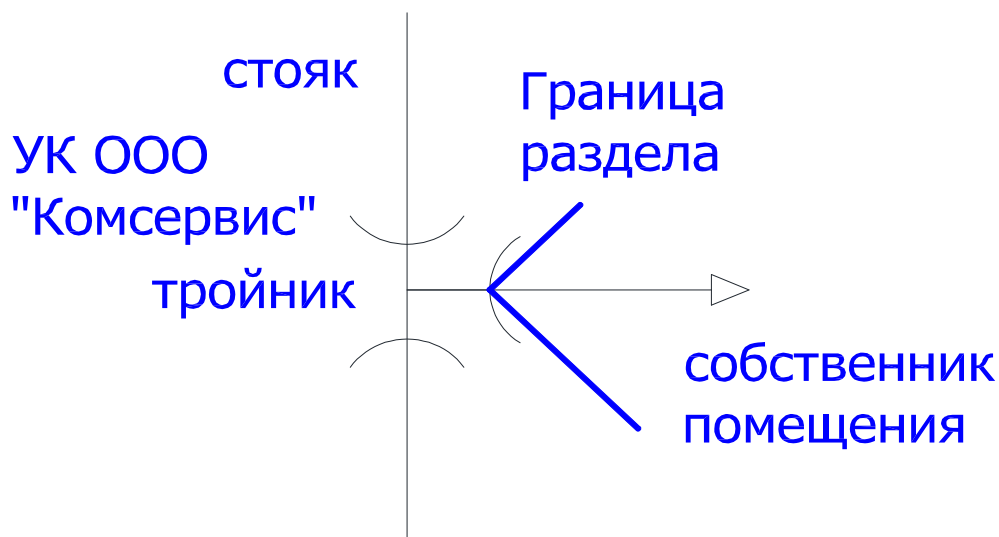
Граница ответственности по канализации.

Границей является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения (квартиры) к тройнику транзитного стояка домовой системы водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает собственник помещения.

Тройник транзитного канализационного стояка обслуживает **ООО УК «Комсервис»**

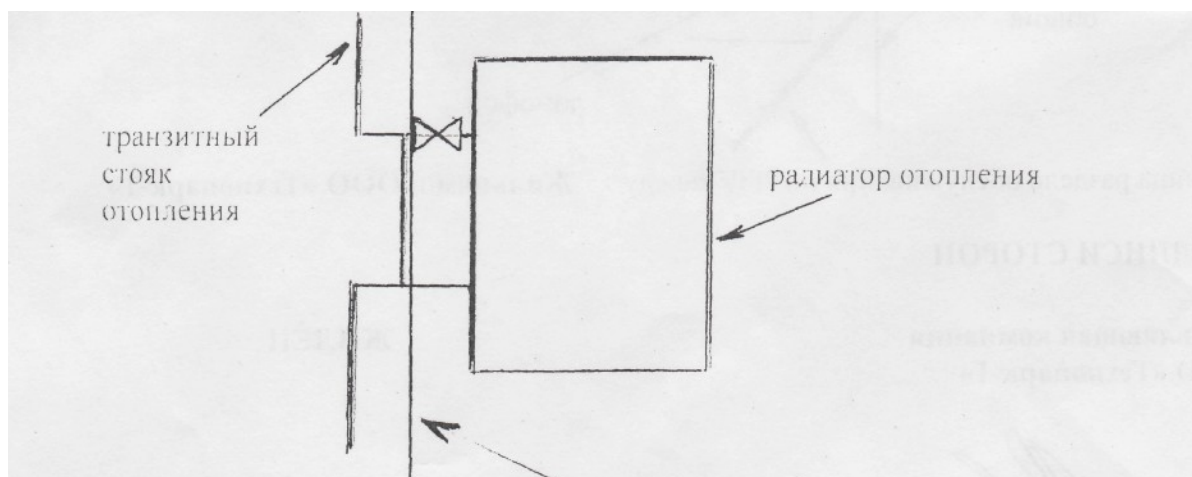
Граница раздела обслуживания по канализации между **ООО УК «Комсервис»** и собственник помещения.



Граница ответственности по теплоснабжению.

Границей являются точки первого резьбового соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома к радиаторам отопления помещения (квартиры). Подводящие и отводящие трубы и радиаторы отопления квартиры обслуживает собственник помещения. Транзитный стояк отопления, подводящие и отводящие трубы системы теплоснабжения внутри квартиры обслуживает **ООО УК «Комсервис»**

Граница раздела обслуживания по теплоснабжению между собственником помещения и ООО УК «Комсервис»



Граница ответственности по теплоснабжению.

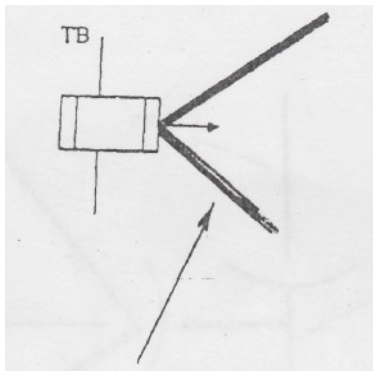
Границей является точка крепления отходящего к квартире кабеля от соединительной клемной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки.

Отходящий кабель к помещению (квартире) и вся внутриквартирная телевизионная разводка обслуживается собственник помещения.

Граница раздела обслуживания по телевидению между собственником помещения и **ООО УК «Комсервис»**

Управляющая компания ООО УК
«Комсервис»

Клемная коробка



собственни
к
помещения

Граница ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ).

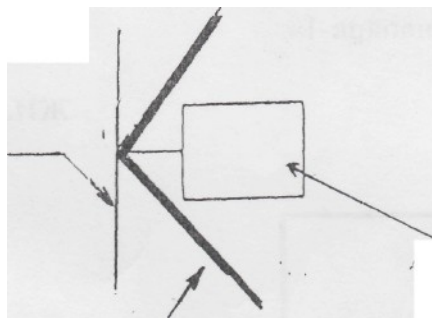
Границей является точка крепления подходящего кабеля к кабелю ведущему к блоку ПЗУ. Блок ПЗУ (переговорная трубка), установленный внутри помещения (квартиры), обслуживает собственник помещения. Подводку к трубке обслуживает **ООО УК «Комсервис»**

Граница раздела обслуживания по ПЗУ между **собственником помещения** и **ООО УК «Комсервис»**

Управляющая компания
ООО УК «Комсервис»

собственник помещения

кабель
общий

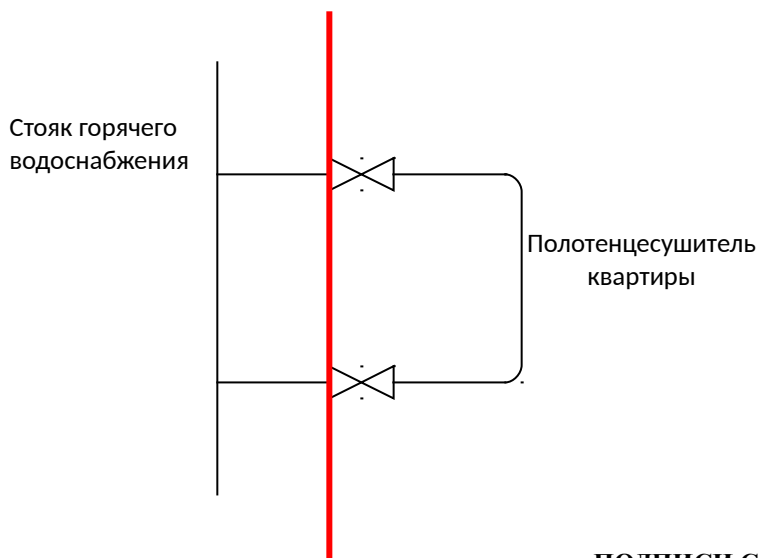


Домофонная трубка

Граница ответственности по обслуживанию полотенцесушителя.

Границей являются точки первого резьбового соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков системы горячего водоснабжения дома к полотенцесушителю.

Подводящий и отводящий кран и полотенцесушитель квартиры обслуживает собственник помещения. Транзитный стояк горячего водоснабжения внутри квартиры обслуживает **ООО УК «Комсервис» собственник помещения**



ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»
ООО УК «Комсервис», 344091 г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая, д. 13, оф. 1 ИНН 6168063918
КПП 616801001
Р/сч. 40702810002000000092 в
ПАО КБ «Центр-инвест» БИК 046015762,
К\сч. 30101810100000000762

Директор ООО УК «Комсервис»

_____ Д.В. Куш

Пользователь:

Перечень услуг и работ, их стоимость и порядок оплаты по Договору

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Стоимость	Дата начала предоставления услуги	Порядок оплаты услуги
1	2	3	4	5	6
1	Услуги по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества				
1.1	Услуги по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, согласно Приложению № 1 к Договору, кроме предусмотренных п.2.1.12. – 2.1.15, 2.3.1.,2.3.2., 3.6. Приложения №2 услуг и услуг, по обслуживанию автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком, указанных в п.п.1.2. Приложения №5 к Договору	руб./кв.м общей площади Помещения в месяц	21,40 р.	С даты подписания акта приема-передачи помещения, либо с даты когда такой акт должен был быть подписан владельцем помещения	Единовременным платежом за период с даты передачи объекта (квартира, нежилое помещение) владельцу от застройщика до даты государственной регистрации права собственности на объект (квартиру, нежилое помещение). В течение 10 (десять) рабочих дней с момента направления соответствующей квитанции — извещения, по месту расположения помещения в многоквартирном доме (квитанция-извещение переданная посредством вложения в почтовый ящик владельца помещения, считается надлежащим уведомлением по истечению 5 (пять) рабочих) дней с момента такого вложения. далее-ежемесячно до 10го числа месяца, следующего за истекшим.
1.2	Обслуживание автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком	руб. с Помещения в месяц	30 р.	С даты подписания акта приема-передачи помещения	ежемесячно до 10го числа месяца, следующего за истекшим.
2	Дополнительные услуги, связанные с обеспечением сохранности Общего имущества				
2.1	Услуга «консьерж»	руб. с жилого Помещения в месяц	1 МРОТ	С даты подписания акта приема-передачи помещения	ежемесячно до 10го числа месяца, следующего за истекшим.

	Услуга видеонаблюдения	руб. с жилого Помещения в месяц	60 руб.	С даты подписания настоящего договора	ежемесячно до 10го числа месяца, следующего за истекшим.
3	Единовременные взносы				
3.1	Единовременный платеж за вывоз крупногабаритного мусора (КГМ)	руб./кв.м общей площади Помещения	35 руб.	С даты подписания настоящего договора	В течение 5 (пять) рабочих дней с момента подписания договора.
3.	Установка автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком.	руб. с жилого Помещения	1500 руб.	С даты подписания настоящего договора	В течение 5 (пять) рабочих дней с момента подписания договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО УК «Комсервис»
Адрес: 344091, г. Ростов-на-Дону,
ул. Извилистая, 13 оф.1
ИНН 6168063918 КПП 616801001
Директор ООО УК «Комсервис»
_____ Д.В.Куц

Пользователь: