

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г.Ростов-на-Дону

"___" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью УК«Комсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Куш 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 10 этажного многоквартирного дома по адресу 344091 г. Ростов-на-Дону ул. Извилистая д.9 (далее - Многоквартирный дом), на основании

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

№ _____ от «___» _____ г. выданного _____

_____ (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или _____ представитель _____ собственника _____ в лице _____

_____ (фамилия, имя, отчество представителя.)

действующего _____ в соответствии _____ с _____ полномочиями _____ на _____ основании _____

_____ (наименование Федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально.)

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 «_18_» _____ 05_____ 20_13_ 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

Управляющая организация _____

Собственник _____

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:

- а) адрес Многоквартирного дома: 344091 г. Ростов-на-Дону ул. Извилистая д. 9;
- б) номер технического паспорта БТИ -18138;
- в) серия, тип постройки н. св.;
- г) год постройки - 2009;
- д) этажность - 10;
- е) количество квартир - 98;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений – 6906,8 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних - 5157,4 кв. м;
- и) степень износа по данным государственного технического учета - 0 %;
- к) год последнего комплексного капитального ремонта -----;
- л) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу -----;
- м) правовой акт о признании дома ветхим -----;
- н) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 1907,0 кв. м;
- о) **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.

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

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

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии отсекающей арматуры – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – входные соединения автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.

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, 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 недостатки.

Управляющая организация _____

Собственник

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. Предоставлять иные услуги:

- интернета;

- радиовещания;

- телевидения (в.т.ч. кабельное);

- видеонаблюдения;

- обеспечения работы домофона;

- обслуживание насосных станций;

- обслуживание УУТЭ;

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, 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 в согласованном порядке.

3.1.8. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

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. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.11. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника 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, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Управляющая организация _____

Собственник

Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

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 обращения - незамедлительно.

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 недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку Собственника на их устранение.

3.1.17. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендодателю), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.18. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за обслуживание, содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.19. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.20. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в течении 24 часов с момента обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Не менее чем за три календарных 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.

3.1.24. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный

год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений. Письменный отчет составляется по форме согласно приложению №3 к Договору и размещается на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах.

3.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.26. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.27. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников.

Управляющая организация _____

Собственник

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.

3.1.28. 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. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. Требовать от Собственника (нанимателя, арендодателя) 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.

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.

3.3. Собственник 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 почтовой 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 жилого 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;

Управляющая организация _____

Собственник

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 работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения не позднее 24 часов с 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;

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 Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

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 газо-, 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 коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом 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 Собственника, 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 приборах учета в жилых помещениях и местах общего пользования.

Управляющая организация _____

Собственник

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. 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, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.4. Собственник 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 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 возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

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 сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.7. Направлять в адрес Управляющей организации указанные замечания, по выполненным

работам, услугам, предложениям.

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

4. Цена Договора, размер платы за жилое 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.

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.

Управляющая организация _____

Собственник

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 (Приложение № 4 – копия протокола общего собрания собственников № __ от «__» _____ 20__ 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.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендодателем) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативно - правовыми актами.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, 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 помещение и коммунальные услуги

4.8. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и

выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

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

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

4.14. 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.

4.15. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов,

Управляющая организация _____

Собственник

установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений Многоквартирном доме), объёмы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.16. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в договоре, дата, с которой начисляется пеня, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.17. Собственники вносят плату в соответствии с настоящим договором на расчетный счет 407028107040000000219 к/сч 30101810100000000762 в ОАО КБ «Центр - Инвест» г.Ростов-на-Дону БИК 046015762

5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

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

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

В случае неисполнения собственниками обязательств, предусмотренных настоящим Договором по проведению текущего и капитального ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами ответственность, за ущерб, причинённый в следствии указанных действий (бездействий), в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Собственники жилых 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.

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7 Условия освобождения от ответственности:

5.7.1. 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,

Управляющая организация _____

Собственник

_____ 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.

5.8. Договор подлежит расторжению, в случае, если обстоятельства, указанные в пп. «б» п.

5.7.1. продолжают более 2 месяцев подряд.

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

6.1. Собственник получает 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».

6.2. 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.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. 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 (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными.

Управляющая организация _____

Собственник

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

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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.

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

7.3. 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.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.5. 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.

7.6. Изменение условий настоящего Договора

8. Срок действия Договора и заключительные положения

8.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в силу с «__» _____ 201__.

8.2. 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.

Управляющая организация _____

Собственник

8.3. Условия настоящего Договора действуют до исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

8.4. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.5. Телефон аварийно-диспетчерской службы: _____

8.6. 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.

8.6.2. Приложение №2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.

8.6.3. Приложение №3. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

9. 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 Р./сч. 40702810002000000092 в ОАО КБ «Центр-инвест» БИК 046015762, К\сч. 30101810100000000762

тел: 256-37-26; факс 307-66-29

Директор ООО УК «Комсервис»

_____ Д.В.Куш

Управляющая организация _____

Собственник _____

Приложение №1
к Договору управления
Многоквартирным домом

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД		
расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону ул. Извилистая д.9		
№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Санитарные работы, по содержанию помещений общего пользования.		
1.1	Влажное подметание крылец, полов межквартирных площадок, проходных лоджий и лестничных клеток.	1 раз в неделю

1.2	Влажная уборка первого этажа	ежедневно
1.3	Подметание полов и влажная уборка первого этажа	ежедневно
1.4	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости
1.5	Дератизация	По мере необходимости
1.6	Дезинсекция	По мере необходимости
1.7	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	4 раза в год
1.8	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	4 раза в год
1.9	Протирка пыли с почтовых ящиков	1 раз в неделю
2. Уборка земельного участка входящего в состав общего имущества и вывоз твердых бытовых отходов		
2.1	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
2.2	Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в сутки
2.3	Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.4	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	3 раз в неделю
2.5	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1 раз в сутки
2.6	Полив газонов	В зависимости от погодных условий (норматив – 1 раз вдвое суток)
2.7	Стрижка (выкашивание) газонов	при высоте травостоя более 15 см.
2.8	Посыпание тротуаров пескопастой в период гололеда	по мере необходимости
2.9	Вывоз твердых бытовых отходов	по графику, но не реже чем 3 раза в недели
2.10	Обеспечение антитеррористической защищенности МКД (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора, помещений общего пользования)	постоянно
2.11	обрезка деревьев и кустарников	по мере необходимости
2.12	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, малых архитектурны форм, благоустройства	по мере перехода к эксплуатации весеннее-летний период
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
3.1	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости : в летний период в течении 7 суток со дня поступления заявки, в зимний период

		в течении 3 суток со дня поступления заявки
3.2	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления ремонт просевших отмосток	по мере перехода к эксплуатации дома в весеннее-летний период
3.3	Ремонт, регулировка и ревизия, испытание систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продуктов в цоколях зданий ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок ремонт и укрепление входных дверей	по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
3.4	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
4.1	Проведение технических осмотров: -проверка заземления оболочки электрического кабеля, -замеры сопротивления изоляции проводов	не реже 2 раз в год (весенний и осенний) 2 раза в год 2 раза в год
4.2	Обеспечение освещения помещений общего пользования	постоянно; замена ламп – в течение 7 суток с даты заявки
4.3	Техническое обслуживание и проверка общедомовых приборов учета	ежемесячно, проверка- в сроки, установленные тех. документаций на приборы
4.4	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения с частичной заменой дефектных участков систем отопления холодного и горячего водоснабжения, а так же канализации	Прочистка канализационного лежака – по мере необходимости Проверки исправности канализационных вытяжек 4 проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – 2 в

		год проверки.
4.5	Обслуживание ВНС и КНС: - тех. осмотр и устранение незначительных неисправностей	ежемесячно
4.6	Промывка КНС	2 раза в год
4.7	Регулировка и наладка систем отопления	по мере необходимости
4.8	<p>Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства:</p> <p>1. Замена вышедшего из строя оборудования, за исключением:</p> <ul style="list-style-type: none"> - двери шахты лифта, - электродвигатели на главный привод и привод открывания дверей, - редукторы или червячные пары, - НКУ (станция управления); электронные платы с ПЗУ - пост управления, - купе кабины, - канаты, - канатоведущие шкифы и отводные блоки, - подводящие кабели и кабели диспетчерской связи, <p>2. Работа лифтеров:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оперативный пуск остановившихся по техническим причинам лифтов, если устранение причин их остановки не связано с проведением работ капитального характера, <p>3. Обучение и периодическая проверка знаний персонала задействованного на обслуживании лифтов.</p> <p>4. Проведение периодических осмотров, профилактического технического обслуживания, текущего ремонта лифтового оборудования.</p> <p>5. Осуществление производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности,</p> <p>6. Анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактика подобных инцидентов.</p> <p>7. Учет инцидентов на лифтах,</p> <p>8. Подготовка лифтов к техническому освидетельствованию.</p> <p>9. Обеспечение порядка хранения и учета выдачи ключей от машинных помещений и шкафов, в которых размещено оборудование лифта.</p>	ежедневно, круглосуточно
4.9	Обслуживание ламп - сигнала	ежедневно круглосуточно
4.10	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	ежемесячно
4.11	<p>Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации</p> <p>1. Осуществление технического надзора за правильным содержанием и организация эксплуатации установок.</p> <p>2. Осуществление плановых регламентных работ, необходимых для содержания установок в исправном рабочем состоянии:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внешний осмотр составных частей системы(приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации, на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, проверка прочности креплений и т.п. - контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе. - контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный. 	ежемесячно

	<ul style="list-style-type: none"> - проверка работоспособности составных частей системы, приемно-контрольного прибора (извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа, сигнализации и т.п.) - проведение профилактических работ. - проверка работоспособности системы. - метрологическая проверка КИП. - Измерения сопротивления защитного и рабочего заземления. - Измерение сопротивления изоляции электрических цепей. - Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры и т.д. - Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность <p>3. Устранение неисправностей.</p>	
4.12	<p>Проведение электротехнических замеров:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сопротивления; - изоляции; - фазы- нуль 	согласно требованиям технических регламентов
4.13	<p>Техническое обслуживание учета тепловой энергии и теплоносителя (УУТЭ)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Составление ежемесячной сводной ведомости потребления тепловой энергии и передача данных в энергоснабжающую организацию в установленные этой организацией сроки. 2. Профилактика и текущий ремонт приборов учета тепла. 3. Обеспечение сохранности приборов учета. 4. Ревизия запорной арматуры и другого оборудования теплового пункта. 	
5. Устранение аварий на инженерных системах.		
5.1	<p>Аварийное обслуживание систем:</p> <ul style="list-style-type: none"> - водоснабжения; - теплоснабжения; - канализации; - электроснабжения 	постоянно; выполнение заявок незамедлительно
5.2	Меры пожарной безопасности в соответствии с законами РФ о пожарной безопасности	постоянно
Перечень услуг и работ по управлению МКД		
расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону ул.Извилистая д.9		
№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Организация эксплуатации многоквартирного дома	постоянно
2	Мониторинг технического состояния дома	постоянно
3	Составление актов	постоянно
4	Ведение технической документации	постоянно
5	Делопроизводство и хранение документации	постоянно
6	Управление персоналом	постоянно
7	Правовая работа. В том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	постоянно
8	Услуги паспортиста	постоянно
9	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	постоянно
10	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	постоянно
11	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета	постоянно
12	Ведение электронной базы потребителей	постоянно

13	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги	постоянно
14	Оформление доставка квитанций	постоянно
15	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок	постоянно
16	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	постоянно
17	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления	постоянно
18	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	постоянно
19	Банковское обслуживание расчетного счета	постоянно
20	Информационная работа с собственниками	постоянно

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
Расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону ул. Извилистая д.9**

Нижеперечисленные виды работ выполняются по мере необходимости и согласно установленному план-графику выполнения работ.

1. Фундаменты

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования

Заделка швов и трещин; окраска.

4. Крыши

Устранение неисправностей кровель, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах

Ремонт и восстановление отдельных элементов(приборов) и заполнений.

6. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

7. Полы в местах общего пользования.

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка мест общего пользования.

Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками.

9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления.

10. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замен и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и проборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

11. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

12. Отмостка

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.

13. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

Приложение №2
к Договору управления
Многоквартирным домом

**Форма ежегодного отчета
Управляющей организации 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			
5.6. Газоснабжение			
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: _____

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 управляющей компанией 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.

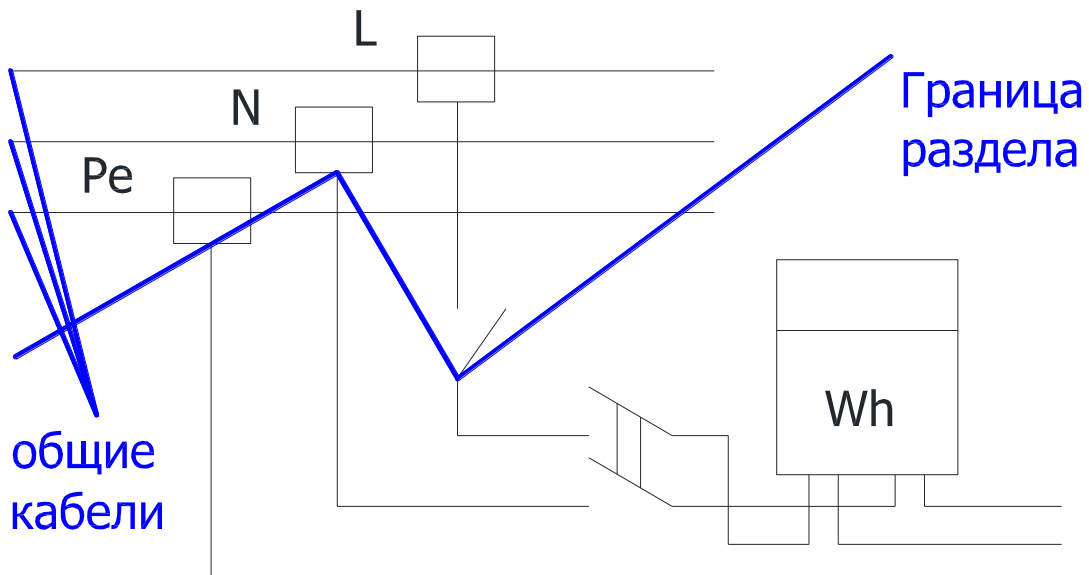
В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

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, вводной выключатель и этажный электрощит обслуживает управляющая компания **ООО УК «Комсервис»**

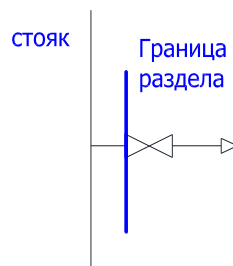


Граница раздела обслуживания по электроснабжению между **ООО УК «Комсервис»** и собственником помещения.

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 собственник помещения



ООО УК «Комсервис»

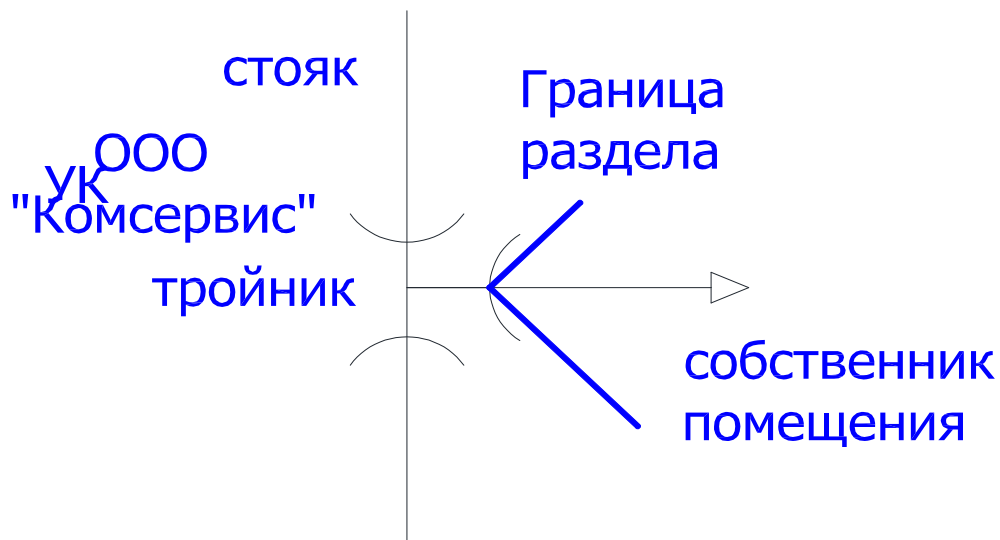
собственник помещения

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.

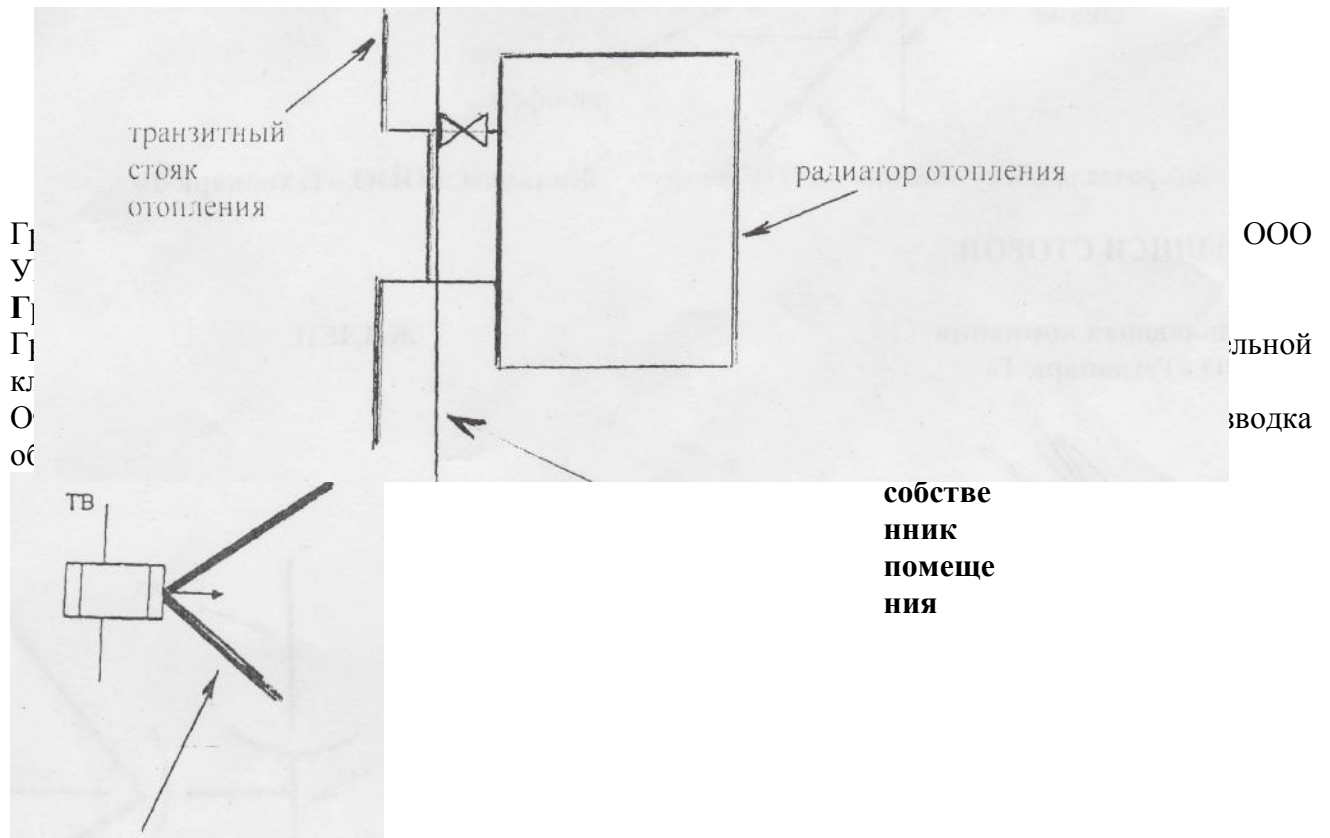
Тройник транзитного канализационного стояка обслуживает **ООО УК «Комсервис»**



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»**



Управляющая компания
ООО УК «Комсервис»

Клемная коробка

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

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»**

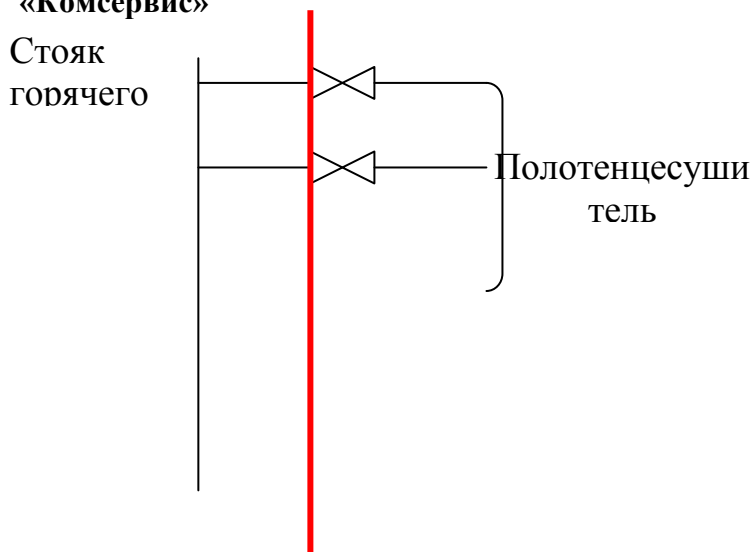
Управляющая компания ООО УК «Комсервис»



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»**



Граница раздела по обслуживанию полотенцесушителя между **ООО УК «Комсервис»** и **собственником помещения**.

Подписи сторон

**Управляющая компания
ООО УК «Комсервис»**

Собственник помещения

Дополнительные платные услуги, предоставляемые управляющей организацией собственникам помещений многоквартирного дома

Код работ	Вид работ
1	Демонтаж
1	Демонтаж умывальника типа «мойдодыр»
2	Демонтаж биде
3	Демонтаж ванны стальной
4	Демонтаж ванны чугунной
5	Демонтаж душевой кабины
6	Демонтаж смывного бачка компакт унитаза
7	Демонтаж посудомоечной машины
8	Демонтаж канализационных труб из чугуна (Д-50)
9	Демонтаж канализационных труб из чугуна (Д-100)
10	Демонтаж канализационных труб из ПВХ (Д-50)
11	Демонтаж канализационных труб из ПВХ (Д-100)
12	Демонтаж мойки
13	Демонтаж смесителя душевой с эксцентриками
14	Демонтаж сифона для раковины
15	Демонтаж обвязки для ванны
16	Демонтаж полотенцесушителя (отрезка, снятие)
17	Демонтаж радиатора (отрезка, снятие)
18	Демонтаж радиаторной пробки
19	Демонтаж крайней секции радиатора
20	Демонтаж внутренней секции радиатора
21	Демонтаж умывальника на крючьях
22	Демонтаж смесителя
23	Демонтаж вентеля, крана шарового д-15-32
24	Демонтаж стиральной машины
25	Демонтаж трубопроводов х/в, г/в, стояков ц/о из полипропилена, металлопластика. д-15 д-20 д-25 д-32 д-40
26	Демонтаж трубопроводов х/в, г/в, стояков ц/о из металла

- д-15
- д-20
- д-25
- д-32
- д-40
- 27 Демонтаж сгонов
- 28 Демонтаж крючьев
- 29 Демонтаж унитаза
- 30 Демонтаж сиденья
- 31 Демонтаж фильтра
- 32 Демонтаж электроводонагревателя
- 33 Демонтаж гибкой подводки
- 34 Демонтаж запорной арматуры БС10А (КГЗУ) к смывному бачку
- 35 Демонтаж фильтра для питьевой воды
- 2 Монтаж
- 36 Монтаж трубопровода из металла диаметром:
 - д-15
 - д-20
 - д-25
 - д-32
 - д-40
- 37 Монтаж трубопровода из полипропилена, металлопластика диаметром:
 - д-15
 - д-20
 - д-25
 - д-32
 - д-40
- 38 Установка сифона для раковины
- 39 Установка обвязки для ванны
- 40 Установка сгона (в сборе, с подмоткой)
- 41 Установка ванны акриловой и стальной (ванна, обвязка, присоединение к системе канализации)
- 42 Установка ванны гидромассажной (присоединение к водоснабжению, канализации, без электрической части)
- 43 Установка ванны чугунной (ванна, обвязка, присоединение к системе канализации)
- 44 Установка душевой кабины (подключение к системе водопровода, канализации)
- 45 Установка вентиля, крана шарового
- 46 Установка смывного бачка комп. унитаза
- 47 Установка биде (на плитку)
- 48 Установка мойки
- 49 Установка писсуара
- 50 Установка полотенцесушителя

- 51 Установка радиатора отопления (на старые крючья)
- 52 Установка умывальника (на крючьях)
- 53 Установка сливного трапа
- 54 Установка смесителя
- 55 Установка смесителя душевого
- 56 Установка стиральной машины
- 57 Установка посудомоечной машины
- 58 Установка сиденья
- 59 Установка умывальника типа «мойдодыр»
- 60 Установка унитаза (на плитку)
- 61 Установка унитаза подвесного

- 62 Установка водомера (водомер, фильтр, подгонка труб)
- 63 Установка крючьев
- 64 Установка водонагревателя
- 65 Установка фильтра
- 66 Установка фильтра для питьевой воды
- 67 Установка запорной арматуры БС10А (КГЗУ) и отдельных элементов смывного бачка
- 68 Установка опорных креплений
- 69 Установка соединительной гофры (эксцентрик)
- 70 Установка нового фильтра перед водомером

- 71 Врезка трубопровода в действующую сеть (со сваркой)
- 72 Нарезка резьбы на трубе диаметром:
 - д-15
 - д-20
 - д-25
 - д-32
 - д-40
- 73 Прокладка канализационных труб из чугуна (Д-100мм)
- 74 Прокладка канализационных труб из ПВХ (Д-100мм)
- 75 Прокладка канализационных труб из чугуна (Д-50мм)
- 76 Прокладка канализационных труб из ПВХ (Д-50мм)
- 77 Резка асбестоцементных листов для прокладки труб до 100мм
- 78 Резка асбестоцементных листов для прокладки труб до 30мм
- 79 Устройство теплого водяного пола
- 80 Штробление кирпичных поверхностей для прокладки труб д.32мм
- 81 Замена буксы, маховичка, прокладки смесителя
- 82 Замена отдельных элементов бачка, регулировка
- 83 Внутреннего водопровода
 - установка хомута;
 - подмотка резьбовых соединений;
 - пайка стыков соединения;
 - замена соединения полимерных труб
- 84 Внутренней канализации;
 - чеканка стыков

замена резиновых прокладок

- 85 Вентиля (набивка сальников, замена маховика, прокладки)
- 86 Радиатора:
 - замена пробки
 - замена крайней секции
 - замена внутренней секции
 - промывка демонтированного радиатора (7 секций)
- 87 Прочистка сифонов и участков трубопроводов от сантехприборов до стояка
- 88 Устранение засора унитаза
- 89 Замена гибкой подводки
- 90 Прочистка фильтра перед водомером
- 91 Опломбировка счетчика воды
- 92 Отключение стояка (нереализованная вода)

- 93 Опрессовка системы отопления

- 94 Снятие водомера на поверку, с установкой перемычки
- 95 Установка водомера, после поверки
- 96 Установка водомера
- 97 Дополнительные работы
- 98 Расчеканка канализационных труб из чугуна (Д-50мм)
- 99 Расчеканка канализационных труб из чугуна (Д-100мм)
- 200 Монтаж, замена, ремонт электрическая точка на 220В (одинарные: электророзетки, ТВ-ТФ розетки, светильник, выключатель, коробка распаячная, электровывод с прокладкой трассы до 10м.)
- 201 Электрическая точка на 380В
- 202 Электрический щит на 220В с установкой электросчётчика
- 203 Электрический щит на 380В с установкой электросчётчика
- 204 Монтаж открытой проводки групповых осветительных сетей в коробах. Провод двух-трёхжильный сечением 1,5-2,5мм²
- 205 Монтаж проводки групповых осветительных сетей. Провод в защитной оболочке или кабкль двух-трёхжильные в пустотах плит перекрытий и в готовых каналах стен и перекрытий
- 206 Монтаж проводки групповых осветительных сетей. Провод в защитной оболочке или кабель двух-трёхжильные в подвесном потолке
- 207 Монтаж проводки групповых осветительных сетей в трубах винипластовых и стальных по установленным конструкциям, по стенам, потолкам и основанию пола (в готовых бороздах), диаметром до 25мм
- 208 Монтаж проводки групповых осветительных сетей в штробах
- 209 Монтаж проводки групповых осветительных сетей деревянному основанию. Провод двух-трёхжильный сечением 1,5-2,5мм² в стальных трубах
- 210 Монтаж проводов магистралей, стояков и силовых сетей в готовых каналах или асбестоцементных трубах. Провод, количество и сечение, 2мм, до: 2х6-4х16
- 211 Монтаж телевизионного кабеля, телефонного провода (ТПП)

- 212 Установка звонка с кнопкой и прокладкой трассы до 10м.
- 213 Установка телевизионного и телефонного разветвителя с прокладкой трассы до 10м.
- 214 Устройство ниш в кирпичных стенах глубиной до 25см. и площадью до 2,5м² с креплением ВРУ
- 215 Пробивка в кирпичных стенах отверстий круглых диаметром до 25мм. При толщине стен 25-38см.
- 216 Пробивка в бетонных потолках, стенах и полах толщиной 100мм. Отверстий площадью до 20см²
- 217 Пробивка в кирпичных стенах борозд площадью сечения 20-50мм²
- 218 Пробивка в бетонных конструкциях полов и стен борозд площадью сечения 20-50мм²
- 219 Установка на конструкции на стене (колонне) выключателя или переключателя пакетного в металлической оболочке с количеством зажимов для подключения до 9, и автомат одно-, двух-, трёхполюсный на ток до 25-100А
- 220 Установка выключателей, переключателей и штепсельных розеток одно-, двух-, трёхполюсных при открытой и скрытой проводке
- 221 Установка патрона подвешного, стенного или потолочного, светильника для ламп накаливания с подвеской на крюк потолочный или настенный с креплением винтами для помещений с нормальными условиями среды, одноламповый
- 222 Установка световых настенных указателей
- 223 Установка люстр и подвесов с количеством ламп до 5-12
- 224 Установка светильников с люминесцентными лампами в подвесных потолках, количество ламп в светильнике до 2-6
- 225 Установка светильника для ламп накаливания в подвесных потолках
- 226 Установка светильника с ртутной лампой на кронштейне на стену, выключая установку ПРА
- 227 Установка прожектора, отдельно устанавливаемого на стальной конструкции на крыше здания, с лампой мощностью 500-1000Вт
- 228 Щитки осветительные, устанавливаемые в нише, на стене или на конструкциях, при массе от 6-15кг.
- 229 Установка на готовом основании однофазного или трёхфазного счётчика
- 230 Установка электрополотенца или вентилятора
- 231 Подключение бытовой техники к этажным электрощитам (стиральные машины, водонагреватели и т.д.)
- 232 Ревизия ВРУ

Непредусмотренные виды работ в данном приложении согласовываются сторонами и оформляются отдельным договором.