

Договор № Б1 - _____ управления многоквартирным домом

г. Челябинск

«___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Галион» в лице директора Уфимцева Андрея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и

_____,
собственник (-и) жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью _____ м² в многоквартирном доме по адресу: **г. Челябинск, улица Бейвеля, дом № 1**, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «_____» _____ 20____ г., именуемый (-ые) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, систем домофонной связи, контроля и управления доступом, видеонаблюдения, лифты и оборудование лифтовой диспетчерской связи, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, система коллективного приема телевидения.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений дома и являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

2.2. Общее собрание собственников помещений дома является органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных Общим собранием.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **г. Челябинск, улица Бейвеля, дом № 1**, обеспечивать предоставление Собственнику коммунальных услуг, или в случаях, предоставления коммунальных услуг Собственнику непосредственно ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с заключенными договорами с собственниками помещений в доме, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность за дополнительную плату.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных физических или юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом и периодичность их выполнения согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.

4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.7. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, в случае, предоставления коммунальных услуг Собственнику непосредственно ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с заключенными договорами с собственниками помещений в доме, и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом раздела 9 Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей и (или) стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере, путем размещения на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты, размещения объявления на досках объявлений, расположенных на первых этажах многоквартирного дома или путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет по адресу <http://uk-galion.ru> в разделе «Новости».

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ):

- для собственников жилых помещений в срок не позднее 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

- для собственников нежилых помещений в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.17. Представлять отчет о выполнении Договора управления один раз в год в течение первого квартала текущего года за предыдущий год, путем его размещения в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет по адресу <http://uk-galion.ru> в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 15 дней с момента предоставления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также иных работ и услуг, в том числе дополнительных, необходимость предоставления которых согласована собственниками на общем собрании. Условия договоров, заключаемых со сторонними организациями, во исполнение настоящего Договора, Управляющая организация определяет по своему усмотрению.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета, расположенных в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости коммунальных услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, расположенных в помещениях, принадлежащих Собственнику. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, в порядке и сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ.

4.2.7. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

4.2.8. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3. - 4.3.14. Договора.

4.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.10. Требовать от Собственника или Пользователя устранения выявленных нарушений условий настоящего Договора.

4.2.11. Оказывать платные услуги согласно действующим перечням платных услуг.

4.2.12. Уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате услуг по договору или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством телефонного звонка и (или) передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, сообщения электронной почты, иных сообщений с использованием сети Интернет по адресу и (или) номеру телефона, указанному Собственником, в том числе в настоящем договоре, либо посредством передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи или сети Интернет.

4.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-квитанцию (счет на оплату и акт выполненных работ) на оплату жилищно-коммунальных услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения от органов местного самоуправления в установленном законом порядке;
- не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
- при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
- не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- не производить слив теплоносителя (воды) из системы и приборов отопления;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;
- не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;
- за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;
- не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
- не производить без уведомления Управляющей организации и согласования с органами власти в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.
- 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 установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- другие требования законодательства.

4.3.4. Не позднее 10 дней с даты смены собственника уведомить Управляющую организацию о смене собственника помещения с предоставлением копий документов, подтверждающих смену собственника или владельца (выписка из ЕГРН, документ-основание и т.п.).

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Соблюдать правила осуществления строительных работ в помещении, в соответствии с Приложением № 3, являющимся неотъемлемой частью данного Договора.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

4.3.8. Своевременно, своими силами и за свой счет осуществлять поверку или замену индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, электроснабжению. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета, введенных в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке.

4.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления города Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

4.3.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.12. Не допускать порчи, причинение ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

4.3.13. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.14. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.3.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.3., 4.3.5., 4.3.11., 4.3.12, 4.3.13. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.16. Иное лицо (Пользователь), проживающее или пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по Договору работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение (квартиру) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

5. Цена договора и порядок внесения платы

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие жилищно-коммунальные работы и услуги:

- работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая работы и услуги по управлению многоквартирным домом (Приложения №№ 1, 2);

- коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, отведение сточных вод, электрическая энергия), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами) - для жилых помещений, в случае предоставления коммунальных услуг управляющей организацией.

5.1.1. В случае предоставления коммунальных услуг Собственнику ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с заключенными договорами с собственниками помещений в доме, и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников, оплата коммунальных услуг производится непосредственно ресурсоснабжающей организации или региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

5.1.2. Поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии в нежилое помещение, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных Собственником нежилого помещения в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. Собственник нежилого помещения самостоятельно обращается в ресурсоснабжающей организации для заключения прямых договоров ресурсоснабжения. Оплата коммунальных услуг собственниками нежилых помещений осуществляется на основании заключенных договоров ресурсоснабжения непосредственно ресурсоснабжающей организации.

5.1.3. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме в целях обеспечения обращения с твердыми коммунальными отходами заключает договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Собственник нежилого помещения самостоятельно обращается к региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами для заключения прямых договоров. Оплата коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами собственниками нежилых помещений осуществляется на основании заключенных договоров непосредственно региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан предоставлять Управляющей организации данные об объемах коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, потребленной за расчетный период по указанному договору, в течение 3 рабочих дней со дня получения соответствующего запроса от Управляющей организации.

5.2. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту, в том числе управлению многоквартирным домом в рамках Договора устанавливается в российских рублях за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложениях №№ 1, 2 к Договору.

5.3 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определен решением общего собрания Собственников, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, составляет 25,04 руб./м² общей площади помещения в доме.

5.4 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома установлен на один год, по истечении которого определяется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.5. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере платы Собственника помещения по настоящему Договору.

5.6. В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги, за исключением услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, для жилых помещений, в случае предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, рассчитывается как произведение установленных в городе Челябинске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг определяется в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации.

5.8. Размер платы за услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами для жилых помещений, в случае предоставления указанных услуг Управляющей организацией, устанавливается с учетом тарифов и норм накопления, установленных нормативно-правовыми актами Челябинской области.

5.9. Оплата Собственником жилого помещения предоставленных работ и услуг по настоящему Договору осуществляется на основании направляемой Управляющей организацией счета-квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ), в которой указываются: размер платы за предоставленные работы и услуги, а также сумма пени, рассчитанная в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.10 Оплата Собственником нежилого помещения в многоквартирном доме предоставленных работ и услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета на оплату и акта выполненных работ полученных самостоятельно в Управляющей организации в срок до 15-го числа месяца, следующего за истекшим. Неполучение счета на оплату и акта выполненных работ не освобождает Собственника от обязанности оплатить предоставленные ему по Договору услуги, а также от ответственности, предусмотренной п.8.4. Договора.

5.11. Срок внесения платежей:

- для собственников жилых помещений устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим;

- для собственников нежилых помещений устанавливается до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

5.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании с учетом предложения управляющей организации определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доле

собственности в общем имуществе многоквартирного дома и включается в очередную счет-квитанцию (счет на оплату и акт выполненных работ) отдельной строкой, с указанием наименования дополнительных работ и их стоимости.

5.13. Порядок и условия, в том числе условия финансирования, проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

5.14. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за работы и услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Председателю Совета многоквартирного дома (далее по тексту – Представитель) составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается срок в один календарный год.

6.3. Предоставление Акта Представителю в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю (при передаче Управляющей организацией Представителю Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя с расшифровкой);

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя в данном Многоквартирном доме (дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма).

6.4. Представитель в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.1 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.5. В случае, если в срок, указанный в п.6.4 настоящего договора Представителем не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.6. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оформленных в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.6. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Ответственность Сторон

8.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее виновных действий или бездействия, в размере реального причиненного ущерба.

8.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

8.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

8.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девятидесятидневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой за жилищно-коммунальные услуги.

8.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, а также приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложения №№ 1-5), Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате их совершения, в том числе каких-либо аварийных и иных ситуаций.

8.6. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

8.7. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем пункта 4.3.11 настоящего Договора, Собственник несет ответственность за незаконное переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса РФ, ст. 7.21. КоАП РФ, ст.ст. 167,168 Уголовного кодекса РФ. Кроме того, Управляющая организация вправе в судебном порядке взыскать с Собственника убытки, возникшие в результате незаконно произведенного переустройства и (или) перепланировки.

8.8. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в размере действительного причиненного ущерба.

8.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Рассмотрение жалоб и претензий

9.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее – обращения) Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет.

9.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

10. Особые условия

10.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.

10.2. Местом исполнения настоящего Договора является: город Челябинск, ул.Бейвеля, дом № 1.

10.3. Судебные споры о взыскании задолженности за предоставленные услуги по настоящему Договору, подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения настоящего Договора.

10.4. Заключая настоящий договор, Собственник выражает свое согласие на его информирование по вопросам проведения общих собраний собственников помещений дома, исполнения настоящего договора, в том числе по вопросам наличия задолженности по оплате услуг по договору или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством телефонного звонка и (или) передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, сообщения электронной почты, иных сообщений с использованием сети Интернет по адресу и (или) номеру телефона, указанному Собственником, в том числе в настоящем договоре, либо посредством передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи или сети Интернет.

11. Форс-мажор

11.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

12. Срок действия договора

12.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается в течение одного года с момента утверждения условий договора.

12.2. Договор управления многоквартирным домом может быть изменен и (или) расторгнут по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также по соглашению Сторон настоящего Договора.

12.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ (услуг), выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации;

- когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес Собственников предложения (инициирования общего собрания собственников) об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

12.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

12.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

13. Прочие положения

13.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, путем составления соответствующего документа и подписываются Сторонами по Договору, или уполномоченными на то представителями Сторон.

13.2. По вопросам, не нашедшим отражение в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

13.4. Приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение № 1 «Тарифы на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: город Челябинск, ул.Бейвеля, дом №1 для собственников помещений в доме»;
- Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом по адресу: город Челябинск, ул.Бейвеля, дом №1»;
- Приложение № 3 «Правила осуществления строительных работ»;
- Приложение № 4 «Инструкция по проведению электротехнических работ»;
- Приложение № 5 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 6 «Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем».

14. Реквизиты Сторон

Управляющая организация

ООО «Галион»

Юридический адрес: 454100, г. Челябинск,

ул. Звенигородская, д. 68, н/п № 6

Почтовый адрес: 454100, г. Челябинск,

ул. Бейвеля, д. 20

ОГРН 1047421516207

ИНН 7447074654 / КПП 744701001

р/с 40702810207180002179

в ПАО «Челиндбанк» г. Челябинск

к/с 3010181040000000711 БИК 047501711

Телефон (многоканальный): 8 (351) 200-22-03

Телефон аварийно-диспетчерской службы:

8 (351) 214-12-12

Интернет-сайт: <http://uk-galion.ru>

Директор _____ А.О. Уфимцев

Собственник

Ф.И.О. _____

Паспортные данные: серия _____

№ _____ от _____

выдан _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Адрес электронной почты _____

_____ / _____

ТАРИФЫ
на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного дома по адресу: город Челябинск, улица Бейвеля, дом № 1
для собственников помещений в доме

№ п./п.	Наименование	Стоимость (руб./м ²)
1	Содержание и текущий ремонт (без учета затрат на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) (за 1 м ² общей площади помещения)	25,04

В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Размер платы за коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами) рассчитывается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества,
управлению многоквартирным домом по адресу: город Челябинск, улица Бейвеля, дом № 1

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая стоимость, руб.	Тариф на 1 кв.м., руб.
Раздел 1. Цоколь, отмостка, фундаменты, подвал				
1.1	Осмотр территории, отмостки вокруг здания и цокольной части. Осмотр, проверка состояния помещений подвала, входов в подвалы и приямков	2 раза в год	1 005,72	0,01
1.2	Ремонт стен приямков. Инъектирование наружной стены	по мере необходимости	8 834,58	0,09
1.3	Устранение подтоплений (осушение ручными насосами)	по мере необходимости	205,59	0,002
1.4	Ремонт вводов инженерных сетей и коммуникаций в подвальные помещения	по мере необходимости	402,68	0,004
1.5	Техническое обслуживание дверных блоков (смена замков, ручек)	по мере необходимости	100,44	0,001
1.6	Регулировка положения и открывания дверей МОП внутри здания	ежеквартально	258,95	0,003
1.7	Уборка технического подвала	ежемесячно	610,94	0,01
1.8	Дератизация, дезинсекция подвала	1 раз в год	972,23	0,01
Итого по разделу 1 Цоколь, отмостка, фундаменты, подвал			12 391,13	0,13
Раздел 2. Стены, фасад				
2.1	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов, крылец, домовых знаков. Организация и контроль выполнения работ, связанных с осмотром и ремонтом фасада	2 раза в год	3 825,65	0,04
2.2	Ремонт облицовки фасада. Заделка швов цементным раствором	по мере необходимости	3 664,62	0,04
Итого по разделу 2 Стены, фасад			7 490,27	0,08
Раздел 3. Кровля и технический этаж				
3.1	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков. Укрепление зонтов над вентканалами	2 раза в год	2 059,57	0,02
3.2	Ремонт мягкой кровли отдельными местами. Ремонт поверхности парапета. Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости	3 179,44	0,034
3.3	Очистка кровли от мусора и снега	по мере необходимости	1 963,21	0,02
3.4	Очистка кровли стилобата, надподъездных козырьков от мусора, листьев, снега, наледи, сбивание сосулек	2 раза в месяц	13 771,25	0,15
3.5	Техническое обслуживание дверных блоков (смена замков)	по мере необходимости	1 931,15	0,02
3.6	Регулировка положения и открывания дверей МОП внутри здания	ежеквартально	159,97	0,002
3.7	Окраска металлических ограждений, трубостоек, лестниц, дверей	по мере необходимости	2 998,47	0,03
3.8	Уборка технического этажа	2 раза в год	87,66	0,001
Итого по разделу 3 Кровля и технический этаж			26 150,72	0,28
Раздел 4. Лестничные клетки, помещения общего пользования				
4.1	Осмотр внутренней отделки стен	2 раза в год	5 547,28	0,06
4.2	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2 раза в год	1 386,82	0,01
4.3	Техническое обслуживание дверных блоков (смена замков, ручек, доводчиков, ремонт дверей)	по мере необходимости	21 137,76	0,23
4.4	Регулировка положения и открывания дверей МОП внутри здания (ЛХ, КХ, ЭЛК)	ежеквартально	2 826,17	0,03
4.5	Ремонт внутренней отделки МОП. Окраска порогов входных дверей	по мере необходимости	14 573,29	0,16
4.6	Смена керамических плиток на полах отдельными местами	по мере необходимости	7 035,19	0,07
4.7	Ремонт подвесных потолков	по мере необходимости	4 413,08	0,05
Итого по разделу 4 Лестничные клетки, помещения общего пользования			56 919,59	0,61

Раздел 5. Санитарно-гигиеническое содержание помещений, входящих в состав общего имущества				
5.1	Мытье коридоров, лестничных площадок и маршей 1 этажа	ежедневно	26 252,65	0,28
5.2	Мытье коридоров, лестничных площадок и маршей выше первого этажа	2 раза в неделю	152 718,75	1,63
5.3	Мытье пола, стен, потолков кабины лифтов. Влажная протирка стен	ежедневно	24 504,08	0,26
5.4	Протирка пыли со светильников. Чистка светильников	1 раз в год	2 380,34	0,03
5.5	Влажная протирка пыли (подоконники, почтовые ящики, отопительные приборы, шкафы для электросчетчиков слаботоковых устройств, двери, стены, перила лестниц) в помещениях МОП. Очистка досок объявлений	1 раз в неделю	8 832,05	0,094
5.6	Очистка потолков от пыли и паутины	1 раз в год	1 428,04	0,014
5.7	Мытье окон МОП	2 раза в год/с улицы 1 раз в год	3 071,09	0,03
5.8	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно	4 996,33	0,05
Итого по разделу 5 Санитарно-гигиеническое содержание помещений, входящих в состав общего имущества			224 183,33	2,39
Раздел 6. Работы по содержанию придомовой территории				
6.1. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года				
6.1.1	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории, в том числе крышек люков колодцев от снега и льда, при наличии колеиности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	60 256,10	0,64
6.1.2	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	ежедневно	30 791,21	0,33
6.1.3	Очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка территории	1 раз в сутки в дни гололеда	97 180,11	1,04
6.1.4	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 5 см в валы или кучи дорожной комбинированной машиной с погрузкой и вывозом снега	по мере необходимости	37 148,14	0,40
6.1.5	Уборка контейнерной площадки. Очистка урн от мусора	ежедневно	11 531,64	0,12
6.2. Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года				
6.2.1	Подметание придомовой территории	ежедневно	21 029,16	0,22
6.2.2	Уборка детских и спортивных площадок. Уборка газонов от случайного мусора	ежедневно	32 388,39	0,35
6.2.3	Помывка урн	1 раз в неделю	876,21	0,01
6.2.4	Очистка водосточных лотков от грязи, мусора вручную	по мере необходимости	370,57	0,004
6.2.5	Уход за газоном (прополка, посев, полив, выкашивание газонокосилкой)	по мере необходимости	20 509,70	0,22
6.2.6	Дератизация контейнерной площадки	1 раз в год	9 899,27	0,11
6.2.7	Уборка контейнерной площадки	ежедневно		
6.2.8	Очистка урн от мусора	ежедневно		
Итого по разделу 6 Работы по содержанию придомовой территории			321 980,50	3,44
Раздел 7. Озеленение. Уход за зелёными насаждениями				
7.1	Уход за зелеными насаждениями (перекопка, вырезка сухих ветвей и поросли деревьев)	1 раз в год	4 207,51	0,05
7.2	Уход за зелеными насаждениями (прополка и рыхление). Формирование кроны кустарников.	2 раза в год	12 289,84	0,13
7.3	Полив зеленых насаждений	2 раза в неделю		
7.4	Ремонт газона	по мере необходимости		
Итого по разделу 7 Озеленение. Уход за зелёными насаждениями			16 497,35	0,18
Раздел 8. Внешнее благоустройство				
8.1	Установка урн (замена)	по мере необходимости	1 428,91	0,02
8.2	Техническое обслуживание, ремонт малых архитектурных форм	по мере необходимости	5 990,42	0,06
8.3	Окраска малых архитектурных форм	по мере необходимости	8 608,05	0,09
8.4	Окраска за 2 раза ранее окрашенных ж/б сфер, вазонов	1 раз в год	2 633,15	0,03
8.5	Акарицидная обработка (от клещей)	1 раз в год	177,77	0,002
Итого по разделу 8 Внешнее благоустройство			18 838,30	0,20
Раздел 9. Электрооборудование				
9.1. Вводно-распределительное устройство (щиты силовые, щиты освещения, щиты автоматики)				
9.1.1	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования (на лестничных клетках, лифтовых, квартирных холлах, технических помещений и т.д.)	ежемесячно	2 880,72	0,03
9.1.2	Техническое обслуживание эл. щитков (чистка от грязи, пыли; устранение видимых неисправностей). Уборка помещений электрощитовых	2 раза в год	19 996,64	0,21
9.1.3	Замена автоматических выключателей	по мере необходимости	5 310,99	0,06
9.1.4	Замена электромагнитного контактора в системе противопожарной защиты, в насосной, ИТП	по мере необходимости	3 641,90	0,04
9.1.5	Замена реле.	по мере необходимости	13 621,93	0,15
9.1.6	Осмотр, ремонт силовых установок (блок управления освещения, блок АВР). При необходимости замена. Замена перекидного рубильника	ежемесячно	10 054,29	0,11
9.2. Электропроводка внутридомовых электрических сетей				
9.2.1	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости	2 220,75	0,02
9.2.2	Обслуживание счетчиков электроэнергии, контроль и снятие показаний ОПУ	ежемесячно	189,28	0,002
9.3. Внутреннее, наружное, аварийное освещение				
9.3.1	Ремонт светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	по мере необходимости	780,07	0,01
9.3.2	Замена энергосберегающих ламп. Замена ламп накаливания на энергосберегающие (габаритные огни на кровле, уличные светильники)	по мере необходимости	14 671,49	0,16
9.3.3	Смена выключателей, розеток	по мере необходимости	678,22	0,01
9.4. Электродвигатели вентиляторов, насосов, исполнительных механизмов и приводов				
9.4.1	Текущий ремонт электродвигателей (осмотр, устранение видимых неисправностей, протяжка электрических соединений, чистка электродвигателей)	2 раза в год	3 102,89	0,03
9.5. Система заземления				
9.5.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля	3 раза в год	2 049,98	0,02
9.5.2	Замеры сопротивления изоляции проводов. Замер полного сопротивления цепи «фаза-ноль»	1 раз в 3 года		
Итого по разделу 9. Электрооборудование			79 199,15	0,85
Раздел 10. Общеобменная вентиляция				
10.1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	2 раза в год	5 166,53	0,055
10.2	Прочистка засоренных вентиляционных каналов	по мере необходимости	574,40	0,006
Итого по разделу 10. Общеобменная вентиляция			5 740,93	0,06
Раздел 11. Тепловой пункт				

11.1	Осмотр состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем, циркуляционных насосов отопления и горячего водоснабжения. Устранение видимых неисправностей	2 раза в неделю	4 171,76	0,05
11.2	Проверка системы автоматизации и диспетчеризации теплового пункта. Устранение неисправностей, при необходимости замена	2 раза в год	31 003,47	0,33
11.3	Смена затворов, кранов	по мере необходимости	26 159,41	0,28
11.4	Снятие и обсчет данных с общедомовых приборов учета	ежемесячно (еженедельно) в отопительный период	4 693,83	0,05
11.5	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров (узел учёта, перед теплообменником ГВС)	1 раз в год	611,62	0,01
11.6	Очистка фильтров: циркуляции системы ГВС, циркуляции системы отопления, узла подпитки	ежемесячно	9 175,50	0,10
11.7	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (промывка, опрессовка, ревизия всех составляющих, восстановление изоляции, окраска, при необходимости ремонт/замена). Ремонт теплообменников, насосов	1 раз в год, по мере необходимости	27 415,77	0,29
11.8	Уборка помещений ИТП	ежеквартально	391,07	0,004
Итого по разделу 11. Тепловой пункт			103 622,43	1,11
Раздел 12. Система горячего и холодного водоснабжения. Водоотведение				
12.1	Осмотр общедомовых систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год	10 661,01	0,11
12.2	Смена контрольно-измерительных приборов, запорно-регулирующей арматуры	по мере необходимости	35 289,58	0,38
12.3	Проверка работоспособности запорной арматуры приборов учёта воды	1 раз в год	2 383,27	0,03
12.4	Снятие и запись показаний с индивидуальных приборов учета (ИПУ) в журнал, визуальный осмотр ИПУ	ежемесячно	12 678,76	0,13
12.5	Очистка фильтров в этажных технических помещениях. При необходимости замена	ежеквартально	15 816,12	0,17
12.6	Восстановление разрушенной тепловой изоляции	по мере необходимости	1 579,37	0,02
12.7	Промывка участка водопровода	2 раза в год	11 048,45	0,12
12.8	Прочистка канализационных лежаков	по мере необходимости	2 677,31	0,03
12.9	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год	1 291,63	0,01
12.10	Смена горизонтальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром 100 мм	по мере необходимости	894,41	0,01
Итого по разделу 12 Система горячего и холодного водоснабжения. Водоотведение			94 319,91	1,01
Раздел 13. Система отопления				
13.1	Осмотр устройства системы отопления	ежемесячно	1 122,42	0,012
13.2	Осмотр технического и санитарного состояния внутриквартирных устройств инженерных систем	1 раз в год	6 926,09	0,074
13.3	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (промывка, опрессовка, ревизия всех составляющих, при необходимости ремонт/замена)	1 раз в год,	29 182,61	0,31
13.4	Ликвидация воздушных пробок в системе	по мере необходимости	2 001,90	0,02
13.5	Снятие и запись показаний с индивидуальных приборов учета (ИПУ) в журнал, визуальный осмотр ИПУ	ежемесячно в отопительный период	110,39	0,001
Итого по разделу 13. Система отопления			39 343,41	0,42
Раздел 14. Насосная станция ХВС и внутреннего пожарного водопровода				
14.1	Внешний осмотр, проверка общего технического состояния насосной станции ХВС и внутреннего пожарного водопровода. Устранение видимых неисправностей	2 раза в неделю	1 213,17	0,01
14.2	Проверка системы автоматизации и диспетчеризации насосной станции. Устранение видимых неисправностей. При необходимости замена приборов.	2 раза в год	10 870,08	0,12
14.3	Осмотр и устранение видимых неисправностей повысительных насосов системы водоснабжения, при необходимости ремонт	ежемесячно	1 794,61	0,02
14.4	Осмотр и проверка давления мембранных баков	ежемесячно	1 149,42	0,01
14.5	Чистка фильтров. Ревизия запорной арматуры	1 раз в год	2 277,31	0,02
14.6	Смена вентилей, клапанов, затворов. Окраска труб, оборудования за 2 раза	по мере необходимости	8 128,23	0,09
14.7	Проверка прибора учёта	1 раз в 6 лет	707,00	0,01
Итого по разделу 14. Насосная станция ХВС и внутреннего пожарного водопровода			26 139,82	0,28
Раздел 15. Лифты и лифтовая диспетчерская связь				
15.1	Техническое обслуживание, текущий ремонт лифтов, техническое обслуживание ЛДСС	ежемесячно	223 976,40	2,39
15.2	Периодическое техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год	3 740,00	0,04
15.3	Страхование лифтов	1 раз в год	550,00	0,006
15.4	Технический надзор за лифтовым оборудованием	ежеквартально	5 502,97	0,06
15.5	Замена или восстановительный ремонт деталей, материалов, узлов лифтового оборудования	по мере необходимости	90 148,45	0,96
Итого по разделу 15. Лифты и лифтовая диспетчерская связь			323 917,82	3,46
Раздел 16. Системы противопожарной защиты				
16.1	Техническое обслуживание систем: противопожарной защиты, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, противопожарного водопровода	ежемесячно	89 486,76	0,96
16.2	Проверка работоспособности шкафов управления системы дымоудаления	1 раз в квартал	369,87	0,004
16.3	Проверка общего технического состояния вентилятора системы дымоудаления. Осмотр приемно-контрольных приборов, дымовых и ручных пожарных извещателей	ежемесячно	943,49	0,01
16.4	Замена аккумуляторов	1 раз в 3 года	7 871,34	0,08
16.5	Замена рукавов пожарных	1 раз в 8 лет	4 350,50	0,05
16.6	Перезарядка, ремонт огнетушителей	1 раз в 5 лет		
Итого по разделу 16. Системы противопожарной защиты			103 021,96	1,10
Раздел 17. Аварийно-диспетчерское обслуживание				
17.1	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	круглосуточно	133 518,27	1,43
Итого по разделу 17. Аварийно-диспетчерское обслуживание			133 518,27	1,43
Раздел 18. Управление многоквартирным домом				
18.1	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оформление платёжных документов, расчёты с ресурсоснабжающими организациями	постоянно		
18.2	Организация и проведение общих собраний собственников для рассмотрения	по мере необходимости		

	вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом			
18.3	Организация выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществление контроля за их выполнением. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта, капитальному ремонту многоквартирного дома. Прием, хранение, передача технической документации многоквартирного дома	постоянно		
18.4	Заключение договоров, связанных с управлением многоквартирным домом, ведение реестра собственников многоквартирного дома. Сбор, обновление, хранение информации о нанимателях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных	постоянно	720 618,36	7,70
18.5	Услуги по информационному обеспечению	постоянно		
18.6	Работа с обращениями граждан	постоянно		
18.7	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	постоянно		
18.8	Разработка экономически обоснованных тарифов на обслуживание и ремонт жилищного фонда, подготовка материалов по указанным тарифам для утверждения	постоянно		
Итого по разделу 18. Управление многоквартирным домом			720 618,36	7,70
19.1	Доставка материалов	постоянно	28 824,09	0,31
ВСЕГО			2 342 717,34	25,04

Приложение № 3 к Договору № Б1 - _____
от «___» _____ 20__ г.

ПРАВИЛА осуществления строительных работ

В целях безаварийной эксплуатации квартиры и возможного повреждения инженерных систем здания, либо нанесения ущерба собственникам других квартир при осуществлении работ необходимо:

- 1) Переустройство и перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей производить с соблюдением требований статьей 26 и 28 ЖК РФ с **обязательным уведомлением управляющей организации перед проведением работ, предоставлением** проекта переустройства и перепланировки помещения, соответствующего решения Администрации, предусмотренного ЖК РФ, а **после проведения работ - с обязательным предоставлением управляющей организации** Акта приемочной комиссии, предусмотренного ЖК РФ.
 - 2) Обеспечить доступ сотрудникам управляющей организации (по удостоверениям) в помещение собственника в период проведения ремонтно-строительных работ для осуществления контроля с целью недопущения нарушения прочности или разрушения несущих конструкций дома, недопущения нарушений в работе инженерных систем дома, соблюдения ремонтными бригадами строительных норм и правил при проведении переустройства (перепланировки) помещения.
 - 3) Электромонтажные работы производить в соответствии с Инструкцией проведения электротехнических работ.
 - 4) Оштукатурить наружную стену изнутри помещения, т.е. закрыть кирпичную кладку цементным раствором. **Рекомендуется:** оштукатурить межквартирные стены (в т.ч. в санузлах и ванных комнатах) и стены, прилегающие к лифтовому холлу, квартирному холлу, к незадымляемым лестницам.
 - 5) Соблюдать при производстве работ правила пожарной безопасности.
 - 6) Бережно относиться к местам общего пользования, **общему имуществу собственников помещений дома.**
 - 7) Работы, создающие повышенный шум или вибрацию, производить только с 10-00 до 19-00 часов.
 - 8) Установку наружных блоков кондиционеров производить **согласно выданной в Управляющей организации схеме.** Места прохода разводки внешних блоков кондиционеров через наружную стену здания загерметизировать.
 - 9) Вывоз строительного мусора обеспечить за счет собственных средств в соответствии с требованиями действующего законодательства.
 - 10) Прокладку кабелей на этажных площадках и лифтовых холлах осуществлять своими силами и за свой счет в предусмотренных проектом кабелепроводах или штробах с последующим восстановлением отделки без установки дополнительных кабель-каналов.
 - 11) Отключить пожарную сигнализацию в помещении на время проведения пылевых работ и работ, связанных с использованием тепловых пушек (монтаж натяжных потолков и т.д.). Для этого собственнику необходимо не позднее, чем за один рабочий день, предоставить **заявление в офисе управляющей организации** (при себе необходимо иметь документ удостоверяющий личность).
 - 12) После окончания отделочных работ необходимо снять транспортировочные колпачки с извещателей пожарной сигнализации.
- Запрещается:**
- 13) Нарушать целостность ж/б перекрытий, диафрагм жесткости и несущих колонн здания.
 - 14) Нарушать целостность трубопроводов отопления и холодного и горячего водоснабжения, демонтировать или переносить стояки канализации.
 - 15) Менять без согласования с управляющей организацией трубную разводку отопления, **приборы отопления.**
 - 17) Изменять архитектурный облик здания, путем замены существующих ПВХ конструкций оконного остекления, на имеющие другой цвет и конфигурацию конструкции.
 - 19) Демонтировать гидроизоляционный слой в санузлах и в примыканиях пола к наружным стенам.
 - 20) Устанавливать наружные блоки кондиционеров на кирпичные ограждения балконов и конструкции остекления. Прокладывать провода фреоновых кондиционеров по поверхности фасада здания. Со стороны дворовой части здания допускается прокладка фреоновых по фасаду (без штробления), с одновременной маскировкой их жестяным нащельником, окрашенным в цвет кирпичной кладки.
 - 21) Подключать к системе горячего водоснабжения оборудование обогрева пола.
 - 22) Склаживать строительный мусор на балконах, лестничных маршах и квартирных площадках лестничных клеток, придомовой территории.

- 23) Производить слив в канализацию остатков раствора цемента и других быстротвердеющих строительных смесей (необходимо иметь для этих целей специальную емкость).
- 24) Производить пылевые работы и работы с использованием тепловых пушек для монтажа натяжных потолков без отключения датчиков пожарной сигнализации в квартире.
- 25) Переоборудовать систему пожарной сигнализации, демонтировать пожарные извещатели в помещении, а также оставлять их за натяжными, подшивными и подвесными потолками (необходим вынос пожарных извещателей на поверхность некапитального потолка или на стену).
- 26) Выполнять объединение квартиры с лоджией/балконом.
- 27) Выполнять замену оконного и балконного остекления без согласования с управляющей организацией, без соблюдения требований муниципальных актов, а также при отсутствии решения органа местного самоуправления о таком согласовании в случаях, предусмотренных законодательством, выполнять установку дополнительного балконного остекления без проведения расчета нагрузки на плиту перекрытия.

За нарушение одного из пунктов настоящих правил взимается штраф в размере 1000 рублей.

Приложение № 4 к Договору № Б1 - _____
от «___» _____ 20___ г.

ИНСТРУКЦИЯ по проведению электротехнических работ

1. Максимальная выделенная мощность на квартиру: 10 кВт.
2. Напряжение на границе балансовой принадлежности: 220/380 В ± 10%.
3. Категория электроснабжения: 2 (вторая).
4. На проводимые электромонтажные работы в квартире необходимо выполнить однолинейную схему квартирного электрощита в двух экземплярах. Один предоставить в управляющую организацию.

Приложение № 5 к Договору № Б1 - _____
от «___» _____ 20___ г.

СОСТАВ общего имущества многоквартирного дома

Вид имущества	Состав
Цоколь (плитка)	20,56 м ²
Отмостка	20,4 м ²
Подвал	131,5 м ²
Стены, фасад	4303,3 м ²
Кровля	615 м ²
Стилобатная часть кровли и козырьки входной группы	360 м ²
Лестничные клетки, помещения общего пользования	983,2 м ²
Придомовая территория	2768 м ²
Внешнее благоустройство	Тротуары, проезды, детская площадка в составе: качалка-балансир-(1 шт.), горка (1 шт.), скамья (4 шт.); спортивный комплекс: турник и лестница (1 шт.) озеленение: деревья 17 шт. и кустарников 45 шт., вазоны для цветов (2 шт.), ограничители парковки, урны (5 шт.)
Электрооборудование	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов – 1шт, вводно-распределительных устройств – 2шт, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии – 2шт, этажных щитков – 30 шт, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации.
Тепловой пункт	Теплообменник системы отопления в т.ч. запорно-регулирующая арматура; Насосы системы отопления; Станция подпитки системы отопления; Теплообменник системы горячего водоснабжения в т.ч. запорно-регулирующая арматура; Циркуляционный насос системы ГВС; Общедомовой узел учета тепловой энергии; Система диспетчеризации
Система горячего и холодного водоснабжения. Водоотведение	Хозяйственно-питьевой водопровод горячего водоснабжения; Хозяйственно-питьевой водопровод холодного водоснабжения; Этажные коллекторы холодного и горячего водоснабжения с запорно-

	регулирующей арматурой; Система бытовой канализации; Система ливневой канализации
Система отопления	Горизонтально и вертикально расположенные магистральные трубопроводы, этажные распределительные коллекторы, запорно-регулирующая и балансировочная арматура.
Насосная станция ХВС и внутреннего пожарного водопровода	Шкаф управления; Приемно-контрольные приборы; Аккумуляторы; Водомерный узел; Совмещенная насосная станция; Система диспетчеризации.
Лифты и лифтовая диспетчерская связь	2 лифта ПП-0616Щ ОАО ЩЛЗ на 16 остановок; лифтовые блоки Обь V6 2 шт., моноблок КЛШ-КСЛ 1 шт., линия (кабель) связи FTP Cat.5e 4x2x0,5 120м.
Системы противопожарной защиты	Противопожарный водопровод, в т.ч. электроздвижка; Рукава пожарные; Пожарные краны; Огнетушители; Дымовые, тепловые и ручные датчики пожарной сигнализации; Система оповещения и управления эвакуацией, в т.ч. пожарные извещатели; Приемно-контрольные приборы; Аккумуляторы; Шкафы управления; Пожарные насосы; Вентиляторы систем дымоудаления и подпора воздуха; Система диспетчеризации
Домофония	Автоматические запирающиеся устройства дверей многоквартирного дома – 2 шт. Видеодомофон – 1шт, считыватель – 1шт. Видеомонитор консьержа – 1шт.
Кабельные сети	Информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения). Электрические и слаботочные кабельные сети.
Земельный участок, кадастровый номер 74:36:0713001:39	5 575 кв. м

Приложение № 6 к Договору № Б1 - _____
от «___» _____ 20___ г.

Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем

№ п/п	Инженерная система	Жилые помещения		Нежилые помещения	
		Зона ответственности управляющей организации	Зона ответственности собственника жилого помещения	Зона ответственности управляющей организации	Зона ответственности собственника нежилого помещения
1	Система водоснабжения	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме, трубопроводы и фасонные части после первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в этажном сантехническом помещении <u>до входной двери в квартиру</u> , кроме счетчиков холодной и горячей воды.	Трубопроводы и фасонные части в квартире в сторону сантехнического помещения <u>до входной двери в квартиру</u> , в т.ч. и скрытые под стяжкой пола, а также счетчики холодной и горячей воды	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Трубопроводы и запорно-регулирующие устройства после первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. расходомеры ХГВС)
2	Система водоотведения	Общедомовые трубопроводы внутренней системы водоотведения, обслуживающие более одного помещения в доме	Внутриквартирные трубопроводы от раструбного соединения места врезки внутренней	Общедомовые трубопроводы внутренней системы водоотведения, обслуживающие более одного помещения в доме	Трубопроводы и фасонные части в нежилом и подвальном помещении до места врезки во внутреннюю систему канализации

			системы канализации в общедомовой стояк, в т.ч. герметичность раструбного соединения		обслуживающую более одного помещения в доме
3	Система отопления	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы отопления, обслуживающие более одного помещения в доме, трубопроводы и запорно-регулирующие устройства от первых отключающих устройств, расположенных на распределительном коллекторе этажного сантехнического помещения в сторону квартиры <u>до входной двери в квартиру</u>	Отопительные приборы, запорно-регулирующие устройства, фитинги и трубопроводы в сторону сантехнического помещения <u>до входной двери в квартиру</u> , в т. ч. скрытые под стяжкой пола, а также приборы учета тепла	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы отопления, обслуживающие более одного помещения в доме	Трубопроводы и запорно-регулирующие устройства от первых отключающих устройств, расположенных на распределительном коллекторе в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. отопительные приборы, узел учета тепловой энергии)
4	Система электроснабжения	Общедомовые сети внутренней системы электроснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Питающий кабель от точки присоединения к нижним зажимам вводного квартирного автомата в этажном электрощите в сторону квартиры (в т.ч. электросчетчик)	Общедомовые сети внутренней системы электроснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Питающий кабель от точки присоединения к нижним зажимам вводного автомата в сторону нежилого помещения (в т.ч. электросчетчик)
5	АДУ, ПС, СОУЭ	Все оборудование АДУ, ПС, СОУЭ, установленное в МКД.	-	Все оборудование АДУ, ПС, СОУЭ, установленное в МКД и предназначенное для обслуживания более одного обособленного помещения	Все оборудование ПС, СОУЭ, устанавливаемое в нежилом помещении и выделенная для данного помещения система АДУ.
6	СКУД	Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения	Кабели от точки присоединения к коммутационному узлу в этажном электрощите в сторону квартиры	Общедомовые кабельные сети и оборудование, обслуживающие более одного помещения. -	-
7	СКПТ	Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения	Кабели от точки присоединения к коммутационному узлу в этажном электрощите в сторону квартиры	Общедомовые кабельные сети и оборудование, обслуживающие более одного помещения.	Кабели от точки присоединения к ближайшему возможному коммутационному узлу в этажном электрощите в сторону нежилого помещения