

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Владивосток

« ___ » июля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Приморский город» (адрес г.Владивосток, ул.Державина,55 ОГРН 1182536014033 ИНН/КПП 2536310086/253601001), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Кияниченко Натальи Борисовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений Многоквартирного дома по адресу г.Владивосток, ул.Гоголя, __, именуемые в дальнейшем «**Собственник**»/ «**Собственники**», в лице Председателя Совета дома _____, действующего на основании протокола общего собрания собственников помещений № _____ от _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (электрическая энергия, водоснабжение, водоотведение), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг включающий в себя:

- вывоз и размещение ТБО на городском полигоне;
- проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома;

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей, включает в себя:

- текущий ремонт электротехнического оборудования, систем водоснабжения и водоотведения;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилых помещений в МКД об избрании способа управления и управляющей организации №__ от _____ г.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.4. При выполнении условий настоящего 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме по адресу г.Владивосток, ул.Гоголя,__, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, осуществлять иную

2.2. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.2.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.2.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме;

2.2.3. Ведение лицевого счета Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, капитальный ремонт и наем, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.2.4. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

2.2.5. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;

2.2.6. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;

2.2.7. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

2.2.8. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

2.2.9. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Предоставлять Собственнику на законных основаниях пользующимся помещением(ями) коммунальные услуги:

- электроснабжение;
- водоснабжение и водоотведение, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Производство текущего (капитального) ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.

3.1.5. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;
- акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

3.1.6. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.7. Предупреждать Собственников о необходимости проведения ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома.

3.1.10. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.11. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома организовывать проведение работ капитального характера.

3.1.12. Представлять по требованию Собственников (представителя Собственников) документы по расходованию средств на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.13. Составлять отчеты о поступлении и расходовании денежных средств.

3.1.14. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.15. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, Пользователей помещениями дома в 2х-дневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, Пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.1.16. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.1.17. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 5 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме.

3.1.18. В течение 7 дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения Собственника и иных пользователей помещениями дома информацию об Управляющей организации, организациях занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации путем размещения информации на информационных стендах дома.

3.1.19. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых коммунальных услуг Собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, возмещать нанесенные убытки Собственникам помещений. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Устранять за свой счет выявленные в результате проверок дефекты при проведении работ по текущему содержанию.

3.1.20. По обращению Собственников, Пользователей помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.

3.1.21. Совместно с уполномоченными органом местного самоуправления лицами участвовать в:

- осмотрах;
- приемке завершенных работ по текущему и капитальному ремонту общедомовых конструкций;
- подведении итогов и анализе качества деятельности Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций в рамках настоящего Договора;
- установлении размеров снижения платежей за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, возмещения Собственникам, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесенных им убытков.

3.1.22. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.23. Производить сбор платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги до заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.24. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;

3.1.25. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

Управляющая организация вправе:

3.2.1. 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.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее, чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственником, нанимателя помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.4.

3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.3.3.14. Договора.

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

3.2.9. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам.

Собственники обязаны:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.

3.3.6. В 3-дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:

- о датах начала, прекращения, условиях:
 - сдачи в поднаем, аренду помещений дома;
 - вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;
 - разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;
- пофамильные сведения по: поднаймаемым, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;
- о датах начала, окончания выполнения работ по ремонту, переустройству, перепланировке помещений.

3.3.7. За счет собственных средств в 3-дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества дома.

3.3.8. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

- осмотра приборов учета и контроля;
- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, а при аварийных ситуациях – в любое время.

3.3.9. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.10. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения возникших у Управляющей организации вопросов в рамках настоящего Договора.

3.3.11. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.

3.3.12. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;
- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще

двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- не пользоваться строительной-ремонтной техникой, телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами в ночное время (с 22:00 до 9:00 в рабочие дни и с 18:00 до 10:00 в выходные), а также в обеденное с 13:00 до 15:00 по местному времени, нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- соблюдать правила содержания домашних животных;
- соблюдать другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
- не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;
- самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;
- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входу в подъезд многоквартирного дома.

3.3.15. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.3.16. По извещению Управляющей организации принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.17. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;
- рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

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

Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно- правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги;
- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе вознаграждение за управление многоквартирным домом, размер которого составляет 27% от размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и отражается в смете доходов и расходов.

4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в приложении №2 к настоящему Договору.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Управляющей организацией не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим. В выставляемом счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Срок внесения платежей – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за:

- содержание и текущий ремонт общего имущества;
- капитальный ремонт.

4.8. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Качество работ, выполняемых Управляющей организацией, оценивается по результатам проверок и фиксируется в совместно составляемых актах проверок. В случае оценки качества текущего содержания многоквартирного дома.

4.9. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.10. Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определены в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 7 дней со дня выставления счета.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

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

5.4. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до 10 числа месяца, следующего за истекшим, Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в размере учетной ставки Центрального банка РФ за каждый день просрочки с 11 числа месяца, следующего за истекшим, до момента оплаты.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.6. При невнесении платы или просрочке оплаты Управляющая организация после предупреждения Собственников вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки, равно как и ущерб, причиненный общему имуществу по вине Собственников или Пользователей их помещениями.

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.8. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.9. 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.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

Оценка качества текущего содержания общего имущества многоквартирного дома регламентируется прилагаемыми критериями (Приложение №3 к настоящему Договору). Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества дома осуществляются уполномоченными органом местного самоуправления лицами, уполномоченными представителями Собственников, при участии представителей Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций ежемесячно. Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ являются основанием для снижения Управляющей организацией размера платы Собственникам и пользователям помещениями дома за текущее содержание его общего имущества. Оценка качества и объемов производства текущего и капитального ремонтов проверяется уполномоченными органом местного самоуправления лицами, либо уполномоченными представителями Собственников, в составе полномочных комиссий, фиксируется в соответствующих актах приемки произведенных работ, которые служат основанием Управляющей организации для предъявления Собственникам помещений окончательного размера платы за произведенные Управляющей организацией работы.

Оценка качества предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг по предмету настоящего Договора регламентируется прилагаемыми критериями (Приложение №2 к настоящему Договору). Несвоевременное, некачественное предоставление коммунальных услуг оформляется Управляющей организацией с участием уполномоченных лиц актами, служащими Управляющей организации основанием для снижения размера платы за коммунальные услуги Собственникам, пользователям помещениями многоквартирного дома.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. 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.

7.2. 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 возможных убытков.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок и вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

8.2. «Стороны» имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

8.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

8.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой – у представителя Собственников. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения: .

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
Директор ООО «Приморский город» _____ Кияниченко Н.Б.

От имени собственников помещений МКД
Председатель Совета дома _____

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом
№ ___ по ул. Гоголя от « ___ » июля 2024 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору Кооперативом в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (трансформаторная подстанция, дизель-генератор, наружное освещение придомовой территории, детская площадка).

3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения.

Подписи сторон:

Директор ООО «Приморский город» _____ Кияниченко Н.Б.

От имени собственников помещений МКД
Председатель Совета дома _____

Приложение №2к договору управления многоквартирным домом
№ ___ по ул. Гоголя от «__» июля 2024 г.

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества,

услуги по управлению многоквартирным домом		
	Работы, выполняемые по санитарному содержанию подъезда (лестничных клеток)	
1.1	Уборка помещений в течении года	
1.1.1	Влажная уборка лестничных площадок и маршей по графику выше 1-го этажа с применением дезинфицирующих имеющихся средств	4 раза в месяц
1.1.2	Влажная уборка площадки и холла 1-го этажа	ежедневно
1.1.3	Подметание площадки перед входом в подъезд	ежедневно
1.1.4	Влажная протирка лестничных перил, почтовых ящиков, отопительных приборов	1 раз в неделю
1.1.5	Влажная протирка кабины лифта (стен, дверей, пола)	ежедневно
1.1.6	Мытье окон в подъезде с 2-24этаж (в теплый период с 01 мая по 31 октября)	1 раз в месяц
1.1.7	Мытье окон в подъезде 1этаж (в теплый период с 01 мая по 31 октября)	1 раз в неделю
2.	Уборка земельного участка	
2.1	Уборка в холодный период (с 01ноября по 31 октября)	
2.1.1	Подметание придомовой территории без снега	1 раз в сутки
2.1.2	Подметание свежеснеговывпавшего снега толщиной до 2см	1 раз в сутки
2.1.3	Очистка придомовой территории от снега и льда	1 раз в сутки
2.1.4	Посыпка придомовой территории противогололедными реагентами	1 раз в сутки
2.1.5	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.1.6	Уборка газонов	3раза в неделю
2.2	Уборка в теплый период (с 01 мая по 31 октября)	
2.2.1	Уборка придомовой территории	1 раз в сутки
2.2.2	Уборка газонов	1 раз в сутки
2.2.3	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.2.4	Выкашивание газонов	до 6 раз в сезон
2.2.5	Стрижка кустарников	по мере необх.
2.2.6	Окраска лееров, ограждений (работы текущего ремонта)	1 раз в год
2.2.7	Очистка и обслуживание не эксплуатируемой кровли	по мере необх.
3	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1	Работы, выполняемые при подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний период (с01мая по 31 октября)	
3.1.1	Консервация системы отопления (отключение обогревательных приборов)	
3.1.2	Прочистка воронок водосточных труб с ремонтом раструбов и воронок в местах соединений	
3.1.3	Укрепление водосточных труб, колен, ливнёвой канализации	

3.1.4	Укрепление зонтов над вытяжками и трубами	
3.1.5	Укрепление входных (на крышу дома и вспомогательные помещения) дверей и дверей в местах общего пользования, мелкий ремонт дверей (укрепление петель, замена ручек, замков ит.д)	
3.2	Работы, выполняемые при подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период (с 01 ноября по 30 апреля)	
3.2.1	Подготовка обогревательных приборов (ревизия, подключение)	
3.2.2	Утепление оконных проемов в местах общего пользования, восстановление запорных ручек на окнах (работы текущего ремонта)	
3.2.3	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	
3.2.4	Замена разбитых стекол оконных проемов в подъезде и вспомогательных помещениях (работы текущего ремонта)	
3.2.5	Укрепление входных (на крышу дома и вспомогательные помещения) дверей и дверей в местах общего пользования, мелкий ремонт дверей (укрепление петель, замена ручек, замков ит.д)	
3.3	Работы выполняемые при проведении частичных осмотров	
3.3.1	Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли	
3.3.2	Проверка вентиляционных каналов	
3.3.3	Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях	
3.3.4	Контроль работоспособности вентиля, кранов, задвижек на общедомовых инженерных сетях	
3.3.5	Проверка канализационных вытяжек	
3.3.6	Мелкий ремонт изоляции	
3.3.7	Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках и площадках, тех. помещениях	
3.3.8	Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования	
3.3.9	Смена (исправление) штепсельных розетки выключателей в местах общего пользования	
3.4	Периодичность плановых и внеплановых (частичных) осмотров элементов и помещений здания	
3.4.1	Осмотры в период подготовки жилого дома к сезонной эксплуатации (весенне-летний период)	1 раз в год апрель
3.4.2	Осмотры в период подготовки жилого дома к сезонной эксплуатации (осенне-зимний период)	1 раз в год октябрь
3.4.3	Осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения	по мере их возникновения (в течении 1 суток)
3.4.4	Общий профилактический обход и осмотр жилого дома с осуществлением одновременного контроля санитарного состояния подъезда, лифтов, придомовой территории	1 раз в месяц, по мере необходимости
3.5	Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений здания (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170)	
3.5.1	Вентиляционные каналы и шахты: в здании вентиляционные шахты и оголовки	1 раз в год
3.5.2	Холодное водоснабжение, канализация	1 раз в квартал по мере необходим.
3.5.3	Поливочные наружные устройства	1 раз в год

3.5.4	Система внутреннего водоотвода с крыши здания		2раза в год, по мере необходимости
3.5.5	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений		1 раз в квартал
3.5.6	Осмотр электрической сети в техническом этаже, в т.ч. расаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них ржавчины		1 раз в квартал
3.5.7	Осмотр ВРУ с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений		1 раз в квартал
3.5.8	Осмотр светильников с заменой сгоревших		по мере необход.
3.5.9	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов		по дог. С исполнит.
3.5.10	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев		по мере необход.
3.5.11	Поддержание в исправном состоянии отопительных приборов в подъезде дома		постоянно
3.5.12	Незначительный ремонт порогов, трещин на лестничных клетках		по мере необходимости
3.5.13	Укрепление металлических элементов лестниц (леерное ограждение) в подъезде дома (текущий ремонт)		по мере необходимости
3.5.14	Укрепление лестницы, элементов лестницы (перила)		по мере необходимости
3.5.15	Мелкий ремонт фасада, замена битой плитки (работы текущего ремонта)		по мере необходимости
3.5.16	Регулярная деротизация, в т.ч. помещений электрощитовых		по САНПИН
3.5.17	Дезинсекция бытовых помещений и помещений общей площади (лестнич. кл., площадки)		по мере необходимости
3.5.18	Завоз земли на газоны (клумбы)		по мере необходимости
3.5.19	Завоз противогололедных реагентов		1 раз в год
3.5.20	Озеленение придомовой территории		по мере необходимости
4	Техническое обслуживание общих коммуникаций внутридомового инженерного оборудования		
	Техническое обслуживание и эксплуатация лифтового хозяйства, осуществляется согласно требованиям Правил (ПУБЭЛ), дизельных установок.		
4.1	Ежемесячный технический осмотр лифтов		по договору (тех. обл.)
4.2	Подача заявки на устранение неисправности механикам		
4.3	Проведение эвакуации из кабины неисправного лифта		по договору (тех. обл.)
4.4	Замена эл. ламп в кабине лифта		по договору (тех. обл.)
4.5	Ремонт эл. двигателей и отдельных узлов лифтового оборудования (текущий ремонт)		по договору (тех. обл.)
4.6	Проведение периодических освидетельствований и диагностики лифтов.		по договору (тех. обл.)
4.7	Регулярная уборка машинного помещения лифта		по договору (тех. обл.)
4.8	Техническое обслуживание дизельных генераторов		
4.8.1	Ежегодное техническое обслуживание (замена фильтров, жидкостей)		
4.8.2	Замена аккумуляторных батарей (при необходимости-замена)		

4.8.3	Ежемесячный контрольный запуск дизельных генераторов, очистка от пыли и грязи.	
	Остановка лифта, возникшая в процессе эксплуатации, устраняется круглосуточно работниками аварийной службы лифта.	
4.9	Работы аварийного характера	
	Устранение аварийных ситуаций: выезд специалиста в течении 30 мин. после получения заявки от граждан или вахтера; принятие мер по немедленной локализации аварии; проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии; все аварийно-восстановительные работы лифта произошедшие в ночное время, производятся с 8:00 следующего дня	
4.9.1	Ликвидация причин поступления воды в жилые и вспомогательные помещения	
4.9.2	Устранение повреждений систем инженерного оборудования во вспомогательных помещениях, приводящих к нарушению функционирования систем и оборудования здания (текущий ремонт)	
4.9.3	Устранение повреждений запорной арматуры, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящих к нарушению функционирования систем (текущий ремонт)	
4.9.4	Устранение засоров канализации во вспомогательных помещениях, колодцах, приводящих к затоплению помещений (квартир)	
4.9.5	Наладка вышедшего из строя оборудования ВРУ, ремонт повреждений электрокабелей, устранение причин отключения электроэнергии в здании, подъезде, квартире (текущий ремонт)	
4.9.6	Устранение иных аварийных ситуаций, требующих неотложного вмешательства специалистов аварийно службы	
4.10	Содержание аварийно-диспетчерской службы	
4.10.1	Контроль за работой внутридомовых инженерных систем дома	круглосуточно
4.10.2	Контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения	круглосуточно
4.10.3	Устранение неисправности и повреждения внутридомовых инженерных систем электроснабжения, водоснабжения, вентиляции, систем пожарной безопасности.	круглосуточно
4.10.4	Принятие мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварий или угрозы их возникновения	круглосуточно
4.11.5	Регистрация и контроль выполнения заявок от собственников и пользователей жилых помещений	круглосуточно
5	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	
	Объекты ремонта, конструктивные элементы	Работы по текущему ремонту
5.1	Фундамент	Ремонт просевших отмосток, устранение мест деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента.
5.2	Стены и фасад	Замена фасадной плитки (керамогранит) ремонт в объеме не более 10% от общего объема.
5.3	Перекрытия	Заделка швов и трещин, их укрепление и окраска
5.4	Крыша	Мелкий ремонт кровли (устранение незначительных протечек, неисправностей кровельного покрытия в местах примыкания конструктивным элементам) Усиление ограждений, устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков, смена и восстановление отдельных элементов стальных карнизов, ремонт или замена

		водосточных воронок, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5.5	Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов(приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
5.6	Лестница, балконы, тех.помещения, козырьки	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, козырьков над входом в подвал.
5.7	Полы	Замена, восстановление отдельных участков кафельной плитки.
5.8	Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъезде, тех.помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
5.9	Холодное водоснабжение и водоотведение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем холодного водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилом доме)
5.10	Электроснабжение, электрические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения здания и электрических устройств, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, квартирных приборов учета. Ремонт светильников наружного освещения, замена ламп в светильниках.
5.11	Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции
5.12	Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей специальных технических устройств(лифтовое оборудование, генераторы, системы вентиляции, пожарной системы, видеонаблюдение) выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами(ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
5.13	Внешнее благоустройство	Ремонт оборудования детской площадки. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений площадок (детской, контейнерной), газонов.
6	Перечень услуг по управлению многоквартирным домом	
6.1	Хранение и ведение документации по многоквартирному дому	
6.2	Начисление и сбор платы за содержание и текущий ремонт.	
6.3	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ.	
6.4	Осуществление контроля качества предоставления жилищных услуг	
6.5	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	
6.6	Подготовка предложений и составление планов проведения работ(оказания услуг), касающихся содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.	

6.7	Представление интересов собственников в государственных и муниципальных органах	
6.8	Предоставление устных разъяснений гражданам(нанимателям,Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.	
6.9	Прием и рассмотрение обращений Собственников(претензий,требований,жалоб,заявлений,предложений,запросов)Своевременное информирование о решении,принятом по заявленному вопросу.	
6.10	Прием граждан: Собственников,а также членов семей Собственников;нанимателей,и членов их семей и ных пользователей жилых помещений в установленные дни и часы.	
6.11	Ведение журнального учета поставляемых коммунальных услуг путем ежемесячных снятий показаний с общедомовых приборов учета (электроэнергии и хол. Воды) и своевременная передача показаний в ресурсоснабжающие организации.	
6.12	Подготовка отчетов и предоставление их Собственникам.	
6.13	Ведение на постоянной основе работы с собственниками жилых помещений по погашению задолженности за коммунальные услуги	
6.14	Предоставление услуги консьержа.	
ТАРИФ ПЛАТЫ ЗА РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА,УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПО УЛ. ГОГОЛЯ, 29		
№ п/п	Наименование услуг (работ)	тариф/руб на 1м2
I	Текущий ремонт общего имущества МКД,в том числе:	
1.1	Ремонт общих коммуникаций (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения)	6,00
1.2	Ремонт помещений мест общего пользования	
1.3	Ремонт оборудования МКД (лифтов, дизельгенератора, систем ПС, ТП, видеонаблюдения)	
II	Содержание общего имущества МКД,в том числе:	
2	Техническое обслуживание общих коммуникаций, домового инженерного оборудования и др., в т. ч.:	16,24
2.1	Тех. обслуживание оборудования МКД (лифтов, дизельгенератора, систем ПС, ТП, видеонаблюдения)	
2.2	Аварийное обслуживание	
2.3	Обслуживание общих коммуникаций (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения)	
2.4	Противопожарные мероприятия	
3	Санитарное содержание общего имущества жилого дома, в т. ч.:	7,86
3.1	Уборка мест общего пользования многоквартирного дома	
3.2	Уборка придомовой территории	
3.3	Содержание и организация места сбора ТБО и КГМ	
3.4	Благоустройство	
4	Услуга консьержа	7,32
III	Услуги управления МКД,в том числе:	
5.1	Операционные расходы (услуги банка, сопровождение 1С, тех. обслуживание ККТ)	8,08

5.2	Административные расходы (канцелярия, связь, заправка картриджей, почтовые расходы)	
5.3	Регистрационный учет	
5.4	Услуга управления МКД	
5.5	Налог	
	Итого	45,50

Подписи сторон:

Директор ООО «Приморский город» _____ Кияниченко Н.Б.

От имени собственников помещений МКД
 Председатель Совета дома _____