

ДОГОВОР № 2
управления многоквартирным домом

«29» декабря 2014 г.

г. Краснодар

Закрытое акционерное общество «Сувар Эстейт», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Тумакаева Айрата Фаридовича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Этажи»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице **директора Полищук Ольги Владимировны**, действующей на основании устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, дом № 15 (далее по тексту многоквартирный дом) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключён на основании пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Заказчик по настоящему договору является Застройщиком многоквартирного дома. Многоквартирный дом введен в эксплуатацию, что подтверждает разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию от 23.12.2014 г. № RU 23306000 – 3009в.

1.2. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются:

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах»;

иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления муниципального образования г. Краснодар, регулирующими деятельность по управлению многоквартирными домами.

1.3. Основные понятия, используемые в договоре:

Жилое помещение – квартира, часть квартиры (комната).

Нежилое помещение – помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Владелец помещения (жилого, нежилого) – юридическое или физическое лицо, принявшее от Заказчика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение (жилое, нежилое) в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, собственник помещения (жилого, нежилого), наниматель, арендатор жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Владельцем помещения, не переданного Застройщиком физическому или юридическому лицу, является Застройщик (Заказчик).

Внутридомовые инженерные системы – являющиеся общим имуществом инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования.

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод).

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется по заданию Заказчика в течение согласованного в настоящем договоре срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги владельцам помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Описание состава и технического состояния многоквартирного дома на момент заключения договора содержится в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. К общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

помещения общего пользования в многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения общего имущества в многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

крыши;

ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома;

ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;

общедомовое 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;

земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты;

внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения. Состав указанных инженерных систем определяется действующим законодательством и технической документацией на многоквартирный дом;

иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, указанные в технической документации на многоквартирный дом.

Перечень общего имущества определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности Исполнителя между внутридомовыми инженерными системами и внутриквартирным оборудованием является:

на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);

на системе канализации – плоскость раструба тройника;

по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.5. Внешней границей водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса с соответствующей инженерной сетью.

2.6. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно пункту 2.1. настоящего договора, порядок их выполнения согласован Сторонами в Приложении № 2 к настоящему договору с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, Постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», срока действия настоящего договора.

2.7. Исполнитель выполняет действия по предоставлению коммунальных услуг посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества, и надлежащего исполнения таких договоров, выполнение иных юридически значимых и иных действий, направленных на предоставление коммунальных услуг.

2.8. Исполнитель предоставляет следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

2.9. Определенный в Приложении № 2 Договоре Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе, путем расширения перечня работ и услуг, изменения периодичности выполняемых работ, оказываемых услуг. В этом случае стороны обязаны внести изменения в размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

2.10. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

3. Обязанности Сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Своевременно и в полном объеме выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и обеспечить:

соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
безопасность жизни и здоровья граждан, имущества юридических и физических лиц;
доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

соблюдение прав и законных интересов владельцев помещений;
постоянную готовность внутридомовых инженерных систем, коллективных (общедомовых) приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества к осуществлению поставок коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. Обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг.

3.1.3. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

3.1.4. Обеспечить многоквартирный дом необходимыми жилищными, коммунальными ресурсами и услугами.

3.1.5. Обеспечить техническое обслуживание многоквартирного дома в соответствии со следующими функциональными обязанностями:

а) планирование, организация технического обслуживания, работ по текущему и ремонту;

б) организация аварийно-диспетчерского обслуживания;

в) организация санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории;

г) проведение периодических технических осмотров и обследований многоквартирного дома;

д) составление перечня требуемых работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. Осуществлять оказание услуг, выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему договору, как непосредственно своими силами, так и путем заключения договоров с третьими лицами, в том числе имеющими разрешение (лицензию) на выполнение определенных работ, оказание определенных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. В сроки, установленные настоящим договором, информировать Заказчика путем направления ему письменного уведомления и владельцев помещений путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных на первом этаже каждого подъезда в лифтовом холле, об изменении размера платы по настоящему договору.

3.1.8. В случае не выполнения работ или не представления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомлять владельцев помещений о причинах нарушения условий настоящего договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных на первом этаже каждого подъезда в лифтовом холле. Если не выполнены работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при не выполнении (не оказании) – произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.9. В рамках исполнения обязанности по предоставлению коммунальных услуг Исполнитель обязан:

а) предоставлять владельцам помещений коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, за исключением владельцев нежилых помещений, которые заключили договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией;

б) производить в установленном законодательством Российской Федерации расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

в) ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;

г) принимать от владельцев помещений показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных сведений об их показаниях.

Показания индивидуальных приборов учета могут быть переданы Исполнителю посредством:

направления информации через сеть Интернет на электронный адрес Исполнителя: uo.etaji@yandex.ru при условии предварительного сообщения владельцем помещения своего электронного адреса для обмена информацией с Исполнителем;

сообщения по телефону посредством SMS сообщений при условии предварительного сообщения владельцем помещения своего номера телефона для обмена информацией с Исполнителем;

вложения информации в почтовый ящик Исполнителя, установленный в каждом подъезде многоквартирного дома;

предоставления информации уполномоченным работникам Исполнителя в письменной форме.

Информация о показаниях индивидуальных приборов учета должна содержать: конкретный адрес помещения (улица, номер дома и помещения), ФИО собственника (нанимателя) помещения, наименование коммунальной услуги, показания ИПУ по конкретной коммунальной услуге, дата и месяц снятия показаний ИПУ, подпись (за исключением случаев направления показаний ИПУ по электронной почте или по sms).

д) уведомлять владельцев помещений о сроках и порядке снятия владельцем помещения показаний индивидуальных приборов учета и передачи сведений о показаниях Исполнителю, применении последствий, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в случае непредставления владельцем помещения сведений о показаниях приборов учета, последствиях несанкционированного вмешательства владельцем помещения в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

е) принимать в порядке и сроки, которые установлены законодательством Российской Федерации, сообщения владельцев помещений о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества

коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

ж) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) владельцев помещений на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять владельцу помещения ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

з) информировать владельцев помещений в порядке и сроки, которые установлены законодательством Российской Федерации, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

и) информировать владельцев помещений о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

к) согласовать с владельцем помещения устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому владелец помещения вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

л) предоставить владельцам помещений информацию, связанную с деятельностью Исполнителя по управлению многоквартирным домом, исполнением настоящего договора в объеме и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

м) осуществлять по заявлению владельца помещения ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений в сроки и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

н) в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством принимать от владельцев помещений оплату коммунальных услуг;

о) осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за приобретенные коммунальные ресурсы, в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

3.1.10. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении обязательств по настоящему договору в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

3.1.11. Исполнитель несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Владельцы помещений обязаны:

3.2.1. В соответствии с пунктом 2 статьи 153 и пунктом 7.4. статьи 155 Жилищного кодекса РФ в установленный настоящим договором срок, вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги в полном объеме Исполнителю.

3.2.2. Содержать принадлежащее владельцу помещения с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению.

3.2.3. Не производить изменения (ремонт) в помещении без согласования с Исполнителем, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:

перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок ;

установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;

замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;

установка регулирующей и запорной арматуры;
изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;
слив воды и теплоносителя из системы соответственно холодного, горячего водоснабжения и теплоснабжения;
установка переговорных, охранных и запорных устройств в общем имуществе многоквартирного дома;
прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.

3.2.4. Осуществлять перепланировку, переустройство, реконструкцию помещений, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, только после получения соответствующего разрешения от органов местного самоуправления города Краснодара в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.5. Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Исполнителем привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в помещении, в том числе, передать Исполнителю копии лицензий этих организаций, список работников и их паспортные данные, согласовать ход производственных работ.

Пригласить представителя Исполнителя для приемки работ по изменению (ремонту) помещения (жилого, нежилого).

3.2.6. Осуществлять за свой счет вывоз крупногабаритного мусора при производстве изменений (ремонта) помещения.

3.2.7. В случае отчуждения помещения, погасить всю задолженность, произвести все взаиморасчеты с Исполнителем, известить нового владельца помещения о необходимости несения расходов на управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и на коммунальные услуги.

3.2.8. В срок до 20 числа каждого месяца предоставлять Исполнителю информацию о показаниях индивидуальных приборов учета.

3.2.9. Предоставлять Исполнителю информацию о занимаемом помещении, его площади, целях его использования, лицах, проживающих в указанном помещении, пользующихся помещениями, техническую документацию на помещения, документы, подтверждающие право собственности, право пользования помещениями, сообщать адрес регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания, номер телефона, адрес электронной почты, по которым можно направить сообщение, корреспонденцию, платежные и другие документы, связанные с исполнением настоящего договора, документы, подтверждающие законность проведения перепланировки, переустройства помещений, реконструкции, перепланировки помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, использования таких помещений, предоставлять иную информацию и сведения, необходимые Исполнителю для надлежащего выполнения обязанностей по настоящему Договору. В случае изменения указанной информации – предоставлять сведения об ее изменении, документы, подтверждающие такие изменения, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

В случае если владелец помещения своевременно не известил о соответствующих изменениях и это повлекло за собой дополнительные расходы Исполнителя, то владелец помещения обязан компенсировать Исполнителю эти дополнительные расходы.

3.2.10. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя или в иную службу, указанную Исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.2.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб

немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя или в иную службу, указанную Исполнителем.

3.2.12. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.2.13. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще одного раза в 3 (три) месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.14. Информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета.

3.2.15. Владелец помещения в процессе использования помещения обязан обеспечить сохранность общего имущества в многоквартирном доме, чистоту и порядок в многоквартирном доме и на придомовой территории, соблюдение законодательства РФ и Краснодарского края, решений органов местного самоуправления г. Краснодара.

3.2.16. Владелец помещения несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством..

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. В течение 5-ти рабочих дней с даты вступления в силу настоящего договора передать Исполнителю по акту приема-передачи многоквартирный дом в нормальном техническом состоянии, соответствующем Приложению № 1 к настоящему договору, проектной документации на строительство МКД, строительным, техническим нормам и правилам, а также позволяющем эксплуатировать общее имущество МКД в нормальном режиме без перерывов, сбоев, нарушений, в том числе, в работе инженерного и другого оборудования МКД при условии его надлежащего содержания и обслуживания в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.2. Передать Исполнителю техническую и иную документацию на многоквартирный дом согласно перечню, согласованному Сторонами настоящего договора в Приложении № 3, в течение 5-ти рабочих дней с даты вступления в силу настоящего договора.

Документация на многоквартирный дом передается по акту приема - передачи, подписываемого Сторонами настоящего договора. В случае невозможности передачи Заказчиком полного комплекта документов на многоквартирный дом в срок, установленный настоящим пунктом, Стороны осуществляют прием-передачу имеющейся у Заказчика документации на многоквартирный дом и согласуют порядок передачи оставшихся документов на многоквартирный дом, о чем делается отметка в акте приема-передачи документов.

В случае отсутствия технической документации на многоквартирный дом Стороны договора составляют соответствующий акт об отсутствии технической документации. В этом случае Заказчик обязан восстановить или изготовить новую техническую документацию на многоквартирный дом и передать ее Исполнителю в течение 1 (одного) месяца со дня вступления в силу настоящего договора.

3.3.3. Уведомлять Исполнителя в течение 3 (трех) рабочих дней о получении владельцами помещений, которым Заказчиком переданы помещения по актам приема-передачи, свидетельств о праве собственности на помещения.

3.3.4. Уведомлять Исполнителя в течение 3 (трех) рабочих дней о передаче помещений физическим или юридическим лицам по акту приема-передачи с указанием владельца помещения и даты передачи помещения.

3.3.5. Вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги за помещения, не переданные Заказчиком физическим или юридическим лицам.

3.3.6. Оказывать содействие Исполнителю при взаимодействии последнего с владельцами помещений.

4. Права Сторон

4.1. Исполнитель имеет право:

4.1.1. Требовать от владельцев помещений своевременного и в полном объеме внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, оплаты коммунальных услуг.

4.1.2. Требовать допуска в заранее согласованное с владельцами помещений время, но не чаще одного раза в 3 (три) месяца, в занимаемые ими помещения (жилые, нежилые) представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.1.3. Требовать от владельцев помещений лиц полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.1.4. Приостанавливать или ограничивать по основаниям и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, предоставление коммунальных услуг.

4.1.5. В случае возникновения непредвиденных чрезвычайных ситуаций, необходимости предотвращения аварий или устранения их последствий без дополнительного согласования с Заказчиком, владельцами помещений, принимать необходимые меры и осуществлять соответствующие действия с последующей оплатой произведенных работ (оказанных услуг) за счет указанных лиц в случае, если указанные работы (услуги) не входят в перечень работ и услуг, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему договору.

4.1.6. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине владельца помещения или проживающих с ним лиц.

4.1.7. В случае нарушения владельцем помещения порядка и сроков оплаты по настоящему договору применять к такому владельцу помещения санкции и ограничения согласно законодательству и настоящему договору.

4.1.8. Согласовывать ведение ремонта или производство изменений в помещениях общего пользования многоквартирного дома. В случае обнаружения нарушений установленного порядка проведения работ и/или нарушений при оформлении разрешений на производство изменений в многоквартирном доме Исполнитель обязан принять все меры (административные, судебные и т.п.) к нарушителям с целью соблюдения законодательства по вопросам ремонта, производства изменений в общем имуществе многоквартирного дома.

4.1.9. Исполнитель вправе организовать комиссионный проход в помещение в отсутствие владельца помещения если в помещении нет других лиц, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания владельца помещения при возникновении в помещении владельца аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

наличие аварии грозит повреждением имущества других владельцев помещений или создает для других владельцев помещений трудности в проживании;

для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в помещении владельца.

4.1.10. Исполнитель имеет иные права, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

4.2. Владельцы помещений и Заказчик имеют право:

4.2.1. Производить сверку расчётов по платежам по настоящему договору.

4.2.2. На информацию о ценах и порядке предоставления услуг и выполнению работ по настоящему договору, их потребительских качествах, о выполнении договорных обязательств, а также иную информацию, связанную с управлением многоквартирным домом, предусмотренную действующим законодательством.

4.2.3. В установленном законодательством порядке требовать возмещения вреда, причинённого по вине Исполнителя.

4.2.4. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.2.5. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.2.6. Требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в других предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

4.2.7. Требовать от представителя Исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем договоре (наряд, приказ, задание Исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.2.8. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

4.2.9. Требовать от Исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

4.2.10. Владелец нежилого помещения вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения заключить договоры на приобретение коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями.

В случае приобретения владельцем нежилого помещения коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающей организации владелец нежилого помещения обязан вносить плату Исполнителю за горячее водоснабжение и коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять Исполнителю в порядке и сроки, установленные настоящим договором информацию о показаниях индивидуальных приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

4.2.11. Владельцы помещений имеют иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Заказчик имеет право:

4.3.1. Осуществлять контроль за деятельностью Исполнителя в соответствии с разделом 6 настоящего договора, а также действующим законодательством.

4.3.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор с предварительным уведомлением Исполнителя не менее чем за 30 дней.

4.3.3. Заказчик имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Стоимость договора

5.1. Стоимость настоящего договора состоит из платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

5.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 153 и пунктом 7.4. статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения и плата за коммунальные услуги вносится Исполнителю:

5.2.1. Лицами, принявшими от Заказчика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение (жилое, нежилое) в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче – с момента такой передачи.

5.2.2. Собственником помещения (жилого, нежилого) – с момента возникновения права собственности на помещение.

5.2.3. Нанимателем жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.

5.2.4. Арендатором жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды.

5.2.5. Нанимателем жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора.

5.3. Заказчик вносит плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги за помещения, не переданные Заказчиком физическим или юридическим лицам (не имеющим владельцев).

5.4. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы Исполнителя по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, указанные Приложения № 2 к настоящему договору и составляет 23,54 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения (жилого, нежилого), не являющегося общим имуществом многоквартирного дома.

Размер ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения за конкретное помещение (жилое, нежилое) равен произведению платы за содержание и текущий ремонт 1 кв.м. и общей площади помещения (жилого, нежилого).

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, в том числе предоставленные на общедомовые нужды, определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, по тарифам, установленным уполномоченными органами государственной власти Краснодарского края.

5.6. Плата за коммунальные услуги, полученная от владельцев помещений, направляется Исполнителем ресурсоснабжающим организациям в качестве платы за коммунальные ресурсы, приобретенные по договорам, заключенным в соответствии с пунктом 2.7. настоящего договора.

Плата за коммунальные услуги перечисляется Исполнителем ресурсоснабжающим организациям в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

5.7. В случае, когда фактические расходы Исполнителя оказались меньше тех, которые учитывались при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (экономия Исполнителя), Исполнитель сохраняет за собой право на оплату работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленном настоящим договором размере, если Заказчик не докажет, что полученная Исполнителем экономия повлияла на качество работ, услуг.

6. Порядок расчетов по настоящему договору

6.1. Владельцы помещений и Заказчик обязаны вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, оплачивать коммунальные услуги ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

Оплата указанных услуг производится на основании платежных документов, представляемых Исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

Платежный документ размещается Исполнителем в почтовом ящике владельца жилого помещения, размещенном на первом этаже подъезда, в котором расположено помещение.

Платежный документ направляется владельцу нежилого помещения по почте простым почтовым отправлением или передается владельцу нежилого помещения (его представителю) нарочно непосредственно в самом нежилом помещении.

Платежный документ направляется Заказчику по почте простым почтовым отправлением и (или) передается его представителю нарочно в месте нахождения представителя Заказчика.

6.2. Расчеты по оплате по настоящему договору между Исполнителем и владельцами помещений, Заказчиком производятся в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в платежном документе.

Владельцы помещений и Заказчик считаются исполнившими свои обязанности по внесению Исполнителю платежей по настоящему договору со дня поступления платежей на расчетный счет Исполнителя в полном объеме.

При приеме платежей по настоящему договору банками и платежными системами с плательщика взимается комиссионное вознаграждение.

6.3. Неиспользование помещений (жилых, нежилых) не освобождает владельцев помещений и Заказчика от внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, оплаты коммунальных услуг.

6.4. Владелец помещения и Заказчик вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на лицевом счете плательщика. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа.

6.5. Сумма, поступившая в счет погашения задолженности по оплате по настоящему договору, распределяется пропорционально между указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт жилого помещения. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

6.6. В случае несвоевременной оплаты по настоящему договору с Владельца помещения взимается пеня в размере и в порядке, установленным законодательством.

6.7. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг) осуществляется на основании соглашения, заключенного между владельцем помещения и Исполнителем в порядке, предусмотренном законодательством.

7. Порядок изменения стоимости договора

7.1. Размер платы за коммунальные услуги подлежит изменению в случаях:

7.1.1. Изменения тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления коммунальных услуг по решению уполномоченного органа государственной власти Краснодарского края;

7.1.2. В случае изменения порядка предоставления коммунальных услуг, установленных Правительством РФ.

7.2. Размер платы за коммунальные услуги подлежит изменению с даты вступления в силу новых тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления коммунальных услуг, установленных решением уполномоченного органа государственной власти Краснодарского края, нового порядка предоставления коммунальных услуг.

7.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, подлежит изменению по соглашению сторон, в том числе в случае, предусмотренном пунктом 2.9. настоящего договора.

7.4. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, не указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, но необходимых для надлежащего содержания многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, и требующих дополнительных, не предусмотренных настоящим договором расходов Исполнителя, определяется Исполнителем с учетом расходов на выполнение таких работ, оказание услуг и согласовывается с Заказчиком.

В случае изменения периодичности выполнения работ, оказания услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, стоимость работ и услуг определяется Исполнителем с учетом расходов на выполнение работ, оказание услуг с определенной периодичностью и согласовывается с Заказчиком.

По результатам согласования стоимости работ и услуг, указанных в настоящем пункте, стороны настоящего договора согласовывают новый размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

7.5. В случае, предусмотренном пунктом 7.3. настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению с расчетного периода, следующего за расчетным периодом, в котором между Исполнителем и Заказчиком достигнуто соглашение об изменении размера такой платы.

7.6. Исполнитель в порядке, установленном настоящим договором обязан уведомить Заказчика и владельцев помещений об изменении размера платы по настоящему договору не позднее чем за 10 (десять) дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

8. Контроль за деятельностью Исполнителя, отчетность Исполнителя

8.1. Контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком, его представителями путем:

получения от Исполнителя информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома; о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; о состоянии платежей, задолженности по платежам за истекший месяц, мерах, принятых по взысканию задолженности;

участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома; в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту; в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и иными связанными с управлением многоквартирным домом документами, с информацией о деятельности Исполнителя в соответствии со Стандартом раскрытия информации, с условиями договоров, совершенных Исполнителем в рамках исполнения Договора (по мере их заключения), сметами, планами производства работ, технической документацией по многоквартирному дому.

8.2. По окончании действия настоящего Договора Исполнитель обязан в течение 10 рабочих дней представить Заказчику итоговый отчет о выполнении работ, оказании услуг по настоящему Договору в двух экземплярах.

8.3. Заказчик обязан в течение 10 рабочих дней со дня получения отчета в случае отсутствия замечаний и претензий к качеству и объему выполненных работ, оказанных услуг утвердить отчет Заказчика и направить 1 экземпляр отчета Исполнителю.

Если в течение 15 рабочих дней со дня направления Исполнителем Заказчику отчета о выполнении работ, оказании услуг по настоящему Договору Заказчик не утверждает отчет и не представляет Исполнителю возражения против его утверждения, отчет считается утвержденным Заказчиком.

8.4. В случае если от Заказчика по вопросу предоставления отчета поступило мотивированное письменное возражение о невыполнении или ненадлежащем выполнении Исполнителем условий Договора и требования об устранении недостатков выполненных работ, оказанных услуг, Исполнитель при отсутствии у него возражений по предъявляемым требованиям устраняет недостатки выполненных работ, оказанных услуг в сроки, указанные в письменном возражении.

8.5. По результатам устранения недостатков выполненных работ, оказанных услуг Исполнитель в течение 5 рабочих дней направляет Заказчику итоговый отчет, который подлежит утверждению Заказчиком в порядке, предусмотренном пунктом 8.3. настоящего договора.

8.6. В отчет включаются следующие разделы: состояние общего имущества в многоквартирном доме; перечень работ и услуг, выполненных по договору, их стоимостные показатели; состояние расчетов с владельцами помещений; состояние расчетов с ресурсоснабжающими организациями.

9. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, сделавшие невозможным их выполнение;

невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

9.3. Стороны обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий по исполнению настоящего договора путём переговоров.

9.4. В случае невозможности разрешения разногласий путём переговоров, они разрешаются в судебном порядке.

9.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с 12 января 2015 г.

10.2. Настоящий договор заключается сроком на три месяца со дня его вступления в силу.

10.3. Исполнитель приступает к выполнению обязанностей по выполнению работ, оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного настоящего со дня вступления в силу настоящего Договора.

10.4. Исполнитель приступает к предоставлению коммунальных услуг с даты вступления в силу настоящего Договора, но не ранее даты начала поставки коммунальных ресурсов по договорам о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Исполнителем с ресурсоснабжающими организациями.

10.5. Настоящий договор прекращает свое действие до истечения его срока действия:

по соглашению сторон или по инициативе одной из сторон в случаях и порядке, предусмотренных Гражданским и Жилищным кодексами;

в случае выбора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома другого способа управления - товарищество собственников жилья – со дня принятия такого решения;

в случае заключения договора управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или на основании результатов открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления

г. Краснодара в соответствии с пунктом 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ – со дня заключения такого договора управления.

10.6. Обязательства по настоящему договору могут быть изменены по соглашению сторон или в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Исполнитель осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет владельцам помещений и Заказчику платежные документы на оплату таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы по настоящему Договору должен быть изменён пропорционально объёмам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.7. Изменения в настоящий договор вносятся по соглашению сторон и оформляются в письменном виде.

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

11. Приложения к настоящему договору

11.1. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

Приложение № 1 Состав и техническое состояние многоквартирного дома.

Приложение № 2 Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, состав и размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

Приложение № 3 Перечень документации, подлежащей передаче от Заказчика Исполнителю

12. Реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:

Исполнитель: Общество с ограниченной
ответственностью Управляющая
организация «Этажи»
Адрес места нахождения: 350000,
г. Краснодар, ул. им. Марины
Цветаевой, 15, офис 1
ОГРН1142311012084, ИНН2311177163,
КПП231101001
р/с 40702810630000004227
в банке ОАО «Сбербанк России»
Краснодарское отделение №8619
к/с 30101810100000000602
БИК 040349602
E-mail – uo.etaji@yandex.ru
тел. +7 989 8200041

Директор

Состав и техническое состояние общего имущества
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, 15

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	Нет
2.	Литер	А, А1
3.	Год постройки	2014
4.	Степень износа по данным государственного технического учета	0 %
5.	Степень фактического износа	0 %
6.	Год последнего капитального ремонта	Не производился
7.	Количество этажей/подъездов	16/3
8.	Наличие подвала	Есть
9.	Наличие мезонина	Нет
10.	Наличие цокольного этажа	Нет
11.	Количество квартир	195 шт.
12.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	7 шт.
13.	Строительный объем	57640 куб.м.
14.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома	17128,5 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	11056,1 кв.м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	735,8 кв.м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	3601,1 кв.м
15.	Уборочная площадь помещений общего пользования (включая лестницы, межквартирные площадки, коридоры, лифтовой холл, лифты, балконы и другие помещения общего пользования, расположенные на каждом этаже)	2654,7 кв.м
16.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (подвал, технический этаж, надстройка)	2021,00 кв.м.
17.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	6948 кв.м
18.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	23:43:0106012:735

2. Техническое состояние Многоквартирного дома.

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1.	Фундамент	Бетонный ленточный
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Бетонные газосиликатные блоки, облицованные кирпичом
3.	Перегородки	Кирпичные, гипсокартон
4.	Перекрытия:	
	Перекрытие чердачное	Железобетонное
	Перекрытия междуэтажные	Железобетонные
	Перекрытие надподвальное	Монолитное железобетонное
5.	Общедомовое механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	Электроосвещение, вентиляция, лифты грузопассажирские, индивидуальный тепловой пункт, противопожарное оборудование
6.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения.	есть, оборудован общедомовыми приборами учета потребления коммунальных ресурсов
7.	Элементы озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты	детская площадка, озеленение, места для отдыха
6.	Крыша	мягкая кровля
7.	Полы	бетонные, облицованы керамической плиткой
9.	Внутренняя отделка подъездов	оштукатурено и побелено
10.	Проемы оконные	металлопластиковые
11.	Проемы дверные	входная металлическая, филенчатые

Подписи Сторон:

Заказчик:
Генеральный директор

Исполнитель:
Директор

**Перечень
работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, дом № 15,**

Общая площадь жилых помещений - 11056,1 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу дома - 735,8 кв.м.

Итого общая площадь помещений – 11791,9 кв.м.

Раздел 1. Перечень и стоимость работ и услуг

№ п/п	Наименование работ и услуг	Цена за 1 кв.м. в месяц/руб.	Сумма за 1 месяц/руб.
1.	Работы по надлежащему содержанию несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу (фундамента, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, крыши, лестниц, фасада, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений)	0,9816	11574,93
2.	Техническое обслуживание и управление оборудованием системы вентиляции	0,4659	5493,85
3.	Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	0,5936	6999,67
4.	Техническое обслуживание водонапорной станции.	0,4664	5499,74
5.	Техническое обслуживание систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения, теплоснабжения	6,3183	74504,76
6.	Техническое обслуживание электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования	0,031	365,55
7.	Техническое обслуживание лифтов	2,2857	26952,75
8.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме: лифтовых кабин, тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов, элементов лестничных клеток, в том числе дверей, перил, чердачных лестниц, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств и др.	3,2114	37868,51
9.	Содержание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	2,1152	24942,23
10.	Обеспечение вывоза бытовых отходов	1,959	23100,33
11.	Техническое обслуживание систем автоматической установки пожарной сигнализации,	0,8904	10499,51

	оповещения и эвакуации людей при пожаре, дымоудаления, внутреннего противопожарного водоснабжения		
12.	Устранение аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	0,51	6013,87
13.	Техническое обслуживание и ремонт системы ограничения доступа	0,4961	5849,96
14.	Управление многоквартирным домом	3,2154	37915,67
	Итого:	23,54	277581,33

Раздел 2. Содержание и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, управлению многоквартирным домом

Содержание работ и услуг	Периодичность
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома:	
1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: Осмотр видимых частей конструкций фундаментов с целью выявления повреждений и отклонений от нормальных условий эксплуатации. При выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных конструкций.	1 раз
1.2. Работы, выполняемые в подвалах: Осмотр помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламенение, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз
1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен: Осмотр стен с целью выявления повреждений и отклонений от нормальных условий эксплуатации, неисправности водоотводящих устройств. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнению.	1 раз
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий: Осмотр перекрытий с целью выявления повреждений и отклонений от нормальных условий эксплуатации, трещин и других повреждений. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (если работы не относятся к работам по капитальному ремонту).	1 раз
1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий: Осмотр с целью выявления повреждений и нарушений условий эксплуатации. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:	
1.6.1. Проверка кровли на отсутствие протечек. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.	Каждый раз после выпадения осадков
1.6.2. Осмотр крыши на предмет выявления деформации и повреждений кровельных конструкций. При выявлении нарушений - разработка плана	1 раз

восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
1.6.3. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена в техническом помещении.	1 раз
1.6.4. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	1 раз
1.6.5. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.	1 раз
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц: Осмотр лестниц в целях выявления деформации и повреждений в несущих и других конструкциях лестниц. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз
1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада: Осмотр фасада дома с целью выявления нарушений отделки фасада и его отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. Осмотр крылец и зонтов над входами в дом и подвалы, и над балконами. Осмотр входных дверей, проверка технического состояния притворов, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз
1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок: Осмотр перегородок с целью выявления повреждений и нарушений. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз
1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки: Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	1 раз
1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: Осмотр полов в целях выявления повреждений поверхностного слоя полов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз
1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	1 раз
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2.1. Техническое обслуживание и управление оборудованием системы вентиляции: Осмотр системы вентиляции с целью контроля ее технического состояния, выявления и устранения причин нарушений в работе системы. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз

2.2. Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:	
Осмотр технического состояния теплового пункта. Проверка поддержания автоматическими регуляторами заданных параметров теплоносителя.	1 раз в сутки
Насосы отопления и ГВС: проверка сопротивления изоляции и заземления, проверка работы в ручном и автоматическом режимах. Контроль исправности контрольно - измерительных приборов и автоматических устройств. Контроль утечек воды и теплоносителя, удаление воздуха из системы ИТП. Щиты управления и сигнализации: проверка исправности и правильности функционирования электрической аппаратуры, проверка надежности контактов, соединений и линий связи: 1.Щит ВКТ. 2.Щит насосов отопления. 3.Щит насосов ГВС.	4 раза в месяц
Насосы отопления и ГВС: проверка включения резервного насоса.	2 раза в месяц
Контроль давления в аккумуляторных баках. Проверка закрытием до отказа с последующим открытием регулирующих органов запорной арматуры. Очистка фильтров воды. Считывание информации вычислителя количества тепла ВКТ-7 и передача компьютерной распечатки отчета о теплоснабжающую организацию.	1 раз в месяц
2.3. Техническое обслуживание водонапорной станции.	
Счетчик воды: проверка состояния счетного механизма, осмотр фланцев, запотевания стекла, герметичности прокладок, состояния крепежных элементов, работоспособности фильтра воды. Осмотр фланцевых соединений, контроль работы электродвигателей насосов, наличия посторонних шумов, проверка момента включения резервного насоса по показаниям манометров. Щиты управления и сигнализации: проверка исправности и правильности функционирования электрической аппаратуры, проверка надежности контактов, соединений и линий связи: 1.Шкаф насосной станции. 2.Шкаф силовой электроаппаратуры. 3.Шкаф управления и сигнализации.	4 раза в месяц
Электропривод запорной арматуры: проверка настройки концевых выключателей, смазка редуктора. Контроль давления в аккумуляторных баках. Комплексное опробование системы пожаротушения с включением в работу насосов. Трубопроводы: обследование сетей на утечку. Проверка механического усилия на штурвал. Осмотр фланцевых соединений. Выполнение ревизионных или ремонтных работ на задвижках (при необходимости). Проверка состояния, исправности, правильности показаний и функционирования манометров, показывающих и сигнализирующих. Продувка импульсных линий. Ревизия трехходовых кранов: притирка конуса, смазка, а при необходимости замена.	2 раза в месяц
2.4. Техническое обслуживание систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения:	
Осмотр помещений подвала на предмет затопления	2 раза в месяц
Осмотр разводящих трубопроводов с целью выявления нарушения герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов. Немедленное устранение выявленных повреждений.	1 раз в месяц
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	По мере необходимости
Постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Ежедневно
Смена вентиля до 50 мм	По мере необходимости
2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения:	

Осмотр разводящих трубопроводов с целью выявления нарушения герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов. Немедленное устранение выявленных повреждений.	1 раз в месяц
Осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства).	1 раз в неделю
Систематическое удаление воздуха из системы отопления	
Промывка грязевиков.	По мере необходимости
Контроль за температурой и давлением теплоносителя.	Каждый день
2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	
Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений. Осмотр электрической сети на технических этажах (подвале, чердаке). Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений. Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Осмотр радио- и теле- устройств на кровлях, чердаке и в лестничных клетках.	1 раз
Осмотры светильников в местах общего пользования, замена сгоревших ламп и стартеров	3 раза в неделю
2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме:	
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Ежедневно
Проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов, техническое обслуживание и ремонт электрических установок лифтов.	1 раз в месяц
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов.	Круглосуточно
3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
Сухая и влажная уборка лифтовых кабин: подметание пола кабины лифта с предварительным его увлажнением, мытье пола кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора.	3 раза в неделю
Протирка стен и дверей кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора.	2 раза в месяц
Мытье стен и дверей кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора.	2 раза в месяц
Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов:	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
Влажная протирка элементов лестничных клеток: стен, окрашенных масляной краской, дверей, перил, чердачных лестниц, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств; обметание пыли с потолков, мытье окон.	1 раз
3.2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:	
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости
Сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	
Очистка придомовой территории от наледи и льда.	

Уборка придомовой территории.	2 раза в неделю
Подметание ступеней и площадок крыльца.	3 раза в неделю
Уборка отмосток.	Ежедневно
Очистка от мусора урн, установленных возле подъезда.	Ежедневно
Промывка урн, установленных возле подъезда.	1 раз
Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории.	Ежедневно
4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	
Незамедлительный вывоз ТБО при накоплении более 2,5 куб.м.	Ежедневно
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем автоматической установки пожарной сигнализации, оповещения и эвакуации людей при пожаре, дымоудаления, внутреннего противопожарного водоснабжения:	
Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	1 раз
Техническое обслуживание систем автоматической установки пожарной сигнализации, оповещения и эвакуации людей при пожаре, дымоудаления, внутреннего противопожарного водоснабжения, определение работоспособности оборудования и элементов систем, контроль и обеспечение исправного состояния систем. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в месяц
6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Постоянно в течение действия договора
7. Техническое обслуживание и ремонт системы ограничения доступа:	
Профилактический осмотр и ремонт оборудования	1 раз в месяц
При выявлении повреждений и нарушений – проведение восстановительных работ	По мере необходимости
8. Управление многоквартирным домом:	
Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов. Сбор, обновление и хранение информации о владельцах помещений в многоквартирном доме. Сбор, обновление и хранение информации о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Приложением, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ, выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме, подготовка заданий для исполнителей услуг и работ, заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества. Заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления владельцам помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида.	Постоянно в течение действия договора

Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за предоставленные коммунальные ресурсы.
Введение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
Рассмотрение обращений владельцев помещений по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта.
Предоставление отчетов, раскрытие информации по осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом.

Подписи Сторон:

Заказчик:
Генеральный директор

Исполнитель:
Директор

**Перечень документации, подлежащей передаче от Заказчика Исполнителю,
на многоквартирный дом, расположенный по адресу:
г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, дом № 15**

1. Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества.
2. Документы (акты) о приемке результатов работ.
3. Акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.
4. Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, утвержденной Приказом Министерства регионального развития РФ от 1 июня 2007 г. № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома».
5. Кадастровый план земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом и иные объекты, относящиеся к общему имуществу.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимого имущества, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом.
7. Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме.
8. Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута).
9. Проектная документация на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство Многоквартирного дома.
10. Документы на лифты: паспорта, руководство по эксплуатации, инструкция по монтажу, ведомость ЗИП, ведомость комплекта запасных изделий для пусконаладочных работ.
11. Документы, подтверждающие факт подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома в установленном порядке к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляется подача соответствующего вида коммунального ресурса.
12. Документы об установке и приемке в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Подписи Сторон:

Заказчик:
Генеральный директор

Исполнитель:
Директор