

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

г. Таганрог

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Морион», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Москаленко Андрея Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник помещения многоквартирного дома _____ расположенного по адресу: г. Таганрог, ул. _____ дом № _____ кв. № _____ (площадь _____ кв.м) именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. Многоквартирный дом – расположенный по адресу: г. Таганрог, ул. _____ дом № _____ единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Поме-

щения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2. Собственник – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование (город Таганрог), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

1.4. Общее имущество – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околодомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление определяется в соответствии с Техническим паспортом на жилой дом № _____ по ул. _____ в г. Таганрог.

Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в пределах следующих границ общего имущества:

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

-внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

-по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков - от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

-по внутридомовым инженерным сетям отопления, включая стояки, регулирующую и запорную арматуру, коллек-

тивные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, а также те элементы системы отопления, которые обслуживают более одной квартиры - от внешней границы до внутриквартирных обогревающих элементов (отопительных приборов);

-по внутридомовой системе электроснабжения - от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также надподъездное и дворовое освещение, установленное на землеотводе.

1.5. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.7. Коммунальные услуги - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

1.8. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструк-

тивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Перечень работ по содержанию жилья указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.9. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.10. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

1.11. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.12. Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.13. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.14. Коммунальные ресурсы – холодная и горячая вода, стоки, сетевой газ, бытовой газ в баллонах, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

1.15. Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления) – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

1.16. Потребитель коммунальных услуг (потребитель) – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях;

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию собственника в соответствии с Приложениями к настоящему договору обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом (*перечень услуг по управлению многоквартирным домом указан в Приложении №3 к настоящему договору*), а также по организации содержания и ремонта (текущего и капитального) общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории Собственникам помещений в этом доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от « ____ » _____ 20__ г.).

2.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

2.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (ЗК РФ), Законом «О защите прав потребителей» (ЗПП), Федеральным законом РФ от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации» (ФЗ-261), Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении

правил содержания общего имущества в МКД 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 МКД ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности» (ПП РФ №491), Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», иными нормативно-правовыми актами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующем данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния

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

- холодное водоснабжение,
- водоотведение,

- электроснабжение,
- отопление,
- иные услуги по согласованию с собственниками.

3.1.4. Производить начисление и сбор платежей за содержание, текущий и капитальный (в случае принятия решения общим собранием) ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, ремонт жилого помещения, за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, а также за коммунальные услуги с Собственников помещений, а также в соответствии с ч. 4 ст. 155 ЖК РФ с нанимателей жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.6. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах, размещения объявлений в местах общего пользования Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.1.7. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию по дому, вносить в техническую документацию изменения, отра-

жающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно, либо затруднительно управление домом.

3.1.8. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, предоставлению жилищно-коммунальных услуг жителям данного многоквартирного дома, в том числе средств, полученных от государственных и иных организаций в виде дотаций, пожертвований, а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом МКД.

3.1.9. Вести финансово-лицевой счет Собственника, нанимателя и по письменному заявлению Собственника, нанимателя вносить в него изменения при наличии правовых оснований.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а также о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. При обращении по вопросу устранения аварийной ситуации - незамедлительно.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и пред-

полагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

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

3.1.13. Заключать с ресурсоснабжающими организациями Договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для потребителя. Представлять и отстаивать интересы Собственника, нанимателя и членов их семей перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам бесперебойного предоставления коммунальных услуг Собственнику (-ам), нанимателям и членам их семей.

3.1.14. Посредством размещения информации в общедоступных местах и (или) средствах массовой информации не позднее, чем за 10 (десять) дней до момента представления платежных документов, уведомлять Собственников об изменении тарифа на жилищно- коммунальные услуги.

3.1.15. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.16. Два раза в год проводить совместно с Советом дома полный технический осмотр дома с составлением Акта технического состояния МКД, с последующим планированием работ по текущему ремонту.

3.1.17. Предоставлять в соответствии с ЖК РФ, ежегодно в течение первого квартала Собственникам помещений многоквартирного дома отчёт о выполнении условий Договора за предыдущий год.

3.1.18. Производить взыскание задолженности в судебном порядке, в том числе через мировых судей и суды общей юрисдикции за неисполнение условий настоящего Договора Собственниками помещений, нанимателями и членами их семей, а также предъявлять долговые требования к государственным, муниципальным и иным организациям.

3.1.20. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения своих обязательств по настоящему Договору,

- осуществлять отбор подрядных организаций, заключать договоры, сопровождать их и нести ответственность за их исполнение;

- для выполнения работ привлекать специалистов, имеющих оборудование и документы, подтверждающие наличие необходимых навыков (сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы);

- осуществлять инженерно-технический надзор за качеством и соблюдением технологии выполняемых работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию, по капитальному ремонту. Давать гарантийные обязательства на все виды работ, связанные с обслуживанием и ремонтом инженерных сетей, конструкций здания и прочего общего имущества собственников;

- применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам, допускающим снижение качества работ и нарушение сроков их выполнения;

- производить приёмку выполняемых работ и полную оплату только при условии выполнения работ и услуг качественно, в полном объёме и своевременно.

3.1.21. При проведении осмотров, обследований, испытаний общего имущества включать в состав комиссии уполномоченного представителя собственников помещений. Результаты осмотров, обследований и испытаний оформлять актами, один экземпляр которых передавать уполномоченному представителю собственников помещений для принятия собственниками решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений); (п.14 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.)

3.1.22. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом Собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае принятия Собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении Собственников.

3.1.23. Передать имеющуюся техническую документацию, иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбран-

ной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. В случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Для обеспечения качественного выполнения работ самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в связи с чем привлекать к исполнению договора третьих лиц.

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

3.2.4. Требовать от Собственника (-ов), нанимателей и членов их семей своевременного внесения платы за жилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. В случае возникновения аварийных ситуаций, выдачи предписаний контролирующими органами и других непредвиденных ситуаций самостоятельно определять объем работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и самостоятельно решать вопрос о расходовании денежных средств, поступающих от Собственников (независимо от их целевого назначения), на какие-либо непредвиденные

работы.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать помещения многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание и ремонте общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, предусмотренную настоящим договором, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за помещение и коммунальных услуг с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Лично, либо через доверенное лицо участвовать в общих собраниях Собственников помещений.

3.3.5. Обеспечивать представителям Управляющей компании и Исполнителей доступ в помещения Собственников,

а также в помещения, являющиеся местами общего пользования дома, для исполнения ими обязательств по настоящему договору.

3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей компании либо определенному ею Исполнителю обо всех обнаруженных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах дома и придомовой территории, а также о других обстоятельствах, могущих отразиться на качестве услуг и работ по настоящему договору.

3.3.7. В установленном законодательством порядке согласовывать, в том числе и с Управляющей компанией, все переоборудования инженерных сетей и оборудования, установку дополнительного оборудования (как внутри помещений собственников, так и за их пределами) и перепланировки помещений.

Не допускать выполнения в многоквартирном доме каких-либо ремонтно-строительных работ, в том числе установки дополнительного оборудования (электро-технического, сантехнического, газового, домофонного, оборудования связи и т.д.) без согласования с Управляющей компанией.

3.3.8. В случае использования Собственником своего жилого помещения не для постоянного проживания (в частности, при вселении в помещение членов семьи, временных жильцов, при сдаче жилья в аренду и т.д.) Собственник обязан письменно известить об этом Управляющую компанию, указав количество пользователей жилого помещения.

Такая же обязанность возложена на арендаторов, в случае сдачи ими жилого помещения в субаренду.

Во всех перечисленных случаях как Собственник, так и

вселённые им граждане, а также юридические лица в лице своих представителей, обязаны представить Управляющей компании правоустанавливающий документ, подтверждающий правомочность использования ими жилого помещения.

3.3.9. Собственники жилых помещений обязаны сообщать Управляющей компании по ее требованию сведения о количестве проживающих в помещении граждан и другую информацию, необходимую для исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему договору.

Собственники нежилых помещений обязаны сообщать Управляющей компании по ее требованию сведения о количестве работающих в помещении граждан, графике работы, целях использования помещения и другую информацию, необходимую для исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему договору.

3.3.10. В случае использования Собственником и иными пользователями жилого помещения не по его прямому назначению они обязаны согласовать порядок использования с Управляющей компанией и органом местного самоуправления, а также с другими заинтересованными предприятиями, учреждениями, организациями, имея в виду, что использование помещения для промышленных и иных целей не должно нарушать жилищных прав других жильцов и собственника дома в целом и не должно противоречить действующему законодательству.

3.3.11.Согласовывать установку приборов учета коммунальных ресурсов с Управляющей компанией.

3.3.12. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и других норма-

тивно-правовых актов.

3.3.13. Не привлекать третьих лиц для выполнения работ (оказания услуг) в многоквартирном доме, являющихся предметом настоящего договора.

3.3.14. Выполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

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

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его в наем (в аренду, пользование).

3.4.5. Предъявлять претензии Управляющей организации при неисполнении условий настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Расчёт величины оплаты за жилое помещение и услуги осуществляется:

- за работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома исходя из стоимости содержания 1 кв. м общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления;
- за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости ремонта 1 кв. м общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления;
- за пользование лифтом - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по эксплуатации лифтового хозяйства и органами местного самоуправления;
- за вывоз бытовых отходов - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по вывозу бытовых отходов (руб./куб. м) и нормы накопления, установленной органами местного самоуправления (куб. м/чел. в месяц или в год);
- за услуги управления - исходя из стоимости услуг управления (руб./кв. м общей площади жилья в месяц), установленной органами местного самоуправления, и общей площади жилого помещения, принадлежащего Собственнику;
- за коммунальные услуги - исходя из стоимости тарифов на коммунальные услуги, установленные для ресурсоснабжающих предприятий г. Таганрога в установленном поряд-

ке, и показаний приборов учёта при их наличии или нормативов потребления, установленных нормативно-правовыми актами Правительства РФ при их отсутствии.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Размер оплаты за работы и услуги предусмотренные п. 4.1. настоящего договора устанавливается в соответствии с решением органа местного самоуправления об установлении размера платы за жилое помещение для нанимателей муниципального жилищного фонда на очередной год.

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

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.6. В случае возникновения необходимости не предусмотренных настоящим договором затрат (проведение не установленных договором работ) собственники на общем собрании определяют: необходимый объём работ, сроки начала работ, стоимость работ и оплачивают эти работы отдельно. Размер платежа для каждого собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе дома.

4.7. В случае необходимости выполнения Управляющей организацией работ в многоквартирном доме на сумму большую накопленной собственниками помещений на счете дома, Управляющая организация до начала организации работ обязана сообщить об этом уполномоченному представителю собственников.

4.8. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.9. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами

предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные (п. 4.1. договора) либо коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение сторонами своих обязательств;
- невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы (форс-мажор).

5.3. Управляющая компания несет ответственность перед Собственниками за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, за причинение ущерба, лишь при наличии вины Управляющей компании.

Не являются виновными действия (бездействия) Управляющей компании в случае, если Управляющая компания исполняла решения Общего собрания Собственников.

Управляющая компания освобождается от ответственности

если неисполнение, либо ненадлежащее исполнение ею своих обязательств по настоящему договору явилось следствием недостатка денежных средств уплачиваемых Собственниками за услуги и работы по настоящему договору.

5.4. Каждый Собственник несет ответственность за причинение ущерба Управляющей компании и третьим лицам, если в его помещении произошла авария, а он по каким-либо причинам не обеспечил доступ в свое помещение для ликвидации аварии.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

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

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- получения не реже 1 раза в год письменного отчета;
- ознакомления с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль использования и сохранности жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

7.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей компании своих обязанностей. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение и дается три месяца для улучшения работы. В случае если в течение установленного срока Управляющая компания не улучшит работу Собственники решением Общего собрания Собственников помещений вправе расторгнуть настоящий договор;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей

компании с обязательным уведомлением об этом Собственников не позже чем за 1 месяц, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в силу с «___» _____ 20__ г.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором, количество продлений не ограничено.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных с целью исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и

имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

9.4.1. Приложение № 1. Перечень работ по текущему ремонту в Многоквартирном доме.

9.4.2. Приложение № 2 Перечень работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

9.4.3. Приложение № 3. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Собственник

ООО «УК Морсион»
347939, Ростовская обл. г. Таганрог,
ул. Сызранова, д. 25, оф. 53

Телефон приемной: 8 (8634) 34-39-24
Телефон аварийно-диспетчерской службы:
8 (8634) 38-63-64

Адрес электронной почты:
ooukmosion@mail.ru

Режим работы: с понедельника по пятницу с
8:00 ч. до 17:00 ч. перерыв с 12:00 ч. до 13:00
ч. Суббота и воскресенье выходной.

ОГРН 1136154010849
ИНН/КПП 6154131212/615401001
Р/с 40702810001000002771
в ЗАО АКБ «РУССЛАВБАНК» в г. Таганроге
К/с 30101810000000000978
БИК 046013978

Генеральный директор:

_____/А.С. Москаленко

М.П.

Перечень работ по текущему ремонту многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	<p>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; <p><i>при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.</i></p>	По мере необходимости
2	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; - выявление поврежденных в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; - выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; <p><i>в случае выявления поврежденных и нарушенных - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</i></p>	По мере необходимости
3	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; - выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; - выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); <p><i>при выявлении поврежденных и нарушенных - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i></p>	По мере необходимости
4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; - выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, поврежденных кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; - выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, расслаивания древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; - контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; <p><i>при выявлении поврежденных и нарушенных - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i></p>	По мере необходимости
5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости 	По мере необходимости

	<p>конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>- выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;</p> <p><u>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</u></p>	
6	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p> <p>- проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p> <p>- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</p> <p>- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</p> <p>- осмотр потоков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</p> <p>- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;</p> <p>- проверка и при необходимости восстановление насыщенного пригрунтового защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;</p> <p>- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;</p> <p>- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p><u>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - немедленное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</u></p>	По мере необходимости
7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;</p> <p><u>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</u></p> <p>проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости I час в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.</p>	По мере необходимости
8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <p>- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p> <p>- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (додвички, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> <p><u>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</u></p>	По мере необходимости
9	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p> <p>- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</p> <p>- проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> <p><u>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</u></p>	По мере необходимости
10	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.</p> <p><u>при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</u></p>	По мере необходимости
11	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);</p> <p><u>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</u></p>	По мере необходимости

12	<p>Работы, выполняемые в зданиях подвалами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и замерзание таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. <p><u>Устранение выявленных неисправностей.</u></p>	По мере необходимости
13	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p><u>при выявлении нарушений в ототительный период - незавершенный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</u></p>	По мере необходимости
14	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; <p><u>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</u></p>	По мере необходимости
15	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; - сезонное открытие и закрытие calorifера со стороны подвода воздуха; - контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; <p><u>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</u></p>	По мере необходимости, по заявкам
16	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и немедительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; - гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; - проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. <p><u>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</u></p>	По мере необходимости, по заявкам

Указанный перечень работ по текущему ремонту в многоквартирном доме является общим, определяется в отношении каждого многоквартирного дома индивидуально, с учетом:

- а) конструктивных элементов многоквартирного дома;
- б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;
- в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;
- г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Указанный перечень работ по текущему ремонту в многоквартирном доме не является исчерпывающим.

Подписи сторон

Управляющая организация
ООО «УК Морнион»

Собственник

Генеральный директор:

_____/А.С. Москаленко

_____/

м.п.

Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; - устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); - очистка от сажи дымоходов и труб печей; - устранение завалов в дымовых каналах. 	По мере необходимости
2	<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков; - проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов; - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 	По мере необходимости, по заявкам
3	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 	По мере необходимости
4	<p>20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. 	По мере необходимости, по заявкам
5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; - организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; - при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению. 	Постоянно
6	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); - обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. 	Постоянно
7	<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; 	1 раз в неделю

	<ul style="list-style-type: none"> - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; - очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов); 	2 раза в год
	<ul style="list-style-type: none"> - проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом. 	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	<ul style="list-style-type: none"> - очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и тальных вод; 	По мере необходимости
8	<p>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:</p> <ul style="list-style-type: none"> - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего 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; - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. 	По мере необходимости
9	<p>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</p> <ul style="list-style-type: none"> подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка. 	По мере необходимости
10	<p>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; - вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; - вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; - организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. 	Постоянно
11	<p>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противоподымной защиты. 	1 раз в год
12	<p>Организация работы аварийно-диспетчерской службы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. 	Постоянно

Указанный перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме является общим, определяется в отношении ка многоквартирного дома индивидуально, с учетом:

- а) конструктивных элементов многоквартирного дома;*
- б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг; тех которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;*
- в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;*
- г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.*

Указанный перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не является исчерпывающим.

Подписи сторон

Управляющая организация
ООО «УК Морсион»

Собственник

Генеральный директор:

_____/А.С. Москаленко

_____/

М.П.

Услуги по управлению жилым домом оказываемые Управляющей компанией

1. Представление законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, а также перед организациями различных форм собственности, по вопросам связанным с услугами (работами), являющимися предметом настоящего договора.
2. Обеспечение выполнения всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.
3. Принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
4. Контроль за качеством предоставляемых Собственникам коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию и ремонту.
5. Проведение комиссионных обследований помещений Собственников по их письменным заявлениям.
6. Планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования этих работ Собственниками.
7. Ведение необходимой документации, связанной с управлением многоквартирным домом.
8. Прием и рассмотрение заявлений, обращений, жалоб Собственников.
9. Созыв и организацию проведения Общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома.
11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.
12. подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества Собственников помещений.
13. Совершение других юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом.

Подписи сторон

Управляющая организация
ООО «УК Морион»

Собственник

Генеральный директор:

_____/А.С. Москаленко
м.п.

_____/_____