

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 1

многоквартирным домом

г. Ростов-на-Дону

«01 сентября» 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Возрождение ЖКХ» в лице Генерального директора Львовой Алеси Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны и председатель совета дома собственник квартиры № 109 Юхименко Ирина Владимировна расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону ул. Казахская, дом 55а уполномоченный протоколом № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 23.01.2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение «Управляющей компанией» по заданию «Собственников», в течение согласованного срока за плату услуги и работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в указанном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. Целью «Договора» является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.2. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. ул. Казахская, дом 55а, в отношении которого осуществляется управление, указаны в **Приложении №1** к настоящему Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги в многоквартирном доме, а также порядок изменения указан в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

1.5. Условия настоящего «Договора» являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех «Собственников» в соответствии с пунктом 4, статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2. Срок действия договора. Условия изменения и расторжения договора.

2.1. Настоящий «**Договор**» вступает в силу (считается заключенным) с «01» сентября 2016 года и действует по «31» августа 2021 года, в соответствии с подпункт 1), пункт 5, статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, сроком на один год.

2.2. «**Управляющая компания**» обязуется приступить к выполнению условий данного «**Договора**» на следующий день после дня внесения изменений в реестр лицензий «**Управляющей компании**».

2.3. Изменение или расторжение данного «**Договора**» осуществляется в порядке, предусмотренным гражданским законодательством РФ, в соответствии с пунктом 8, статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении «**Договора**», по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях в соответствии с пунктом 6, статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

3. Размер и порядок оплаты.

3.1. Цена «**Договора**» по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома далее «**Тариф**» определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. ул. Казахская, дом 55а (**Приложение № 3**) в соответствии с Постановлением правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого или нежилого помещения.

3.2. Цена «**Договора**» определяется из:

- платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- платы за коммунальные услуги;
- взносы на капитальный ремонт (при соответствующем оформленном специальном счете).

3.3. Если «**Собственники**» помещений в многоквартирном доме на общем собрании отказались установить размер платы на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт, предложенный «**Управляющей компанией**» (при наличии кворума) или не приняли решение (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается Администрацией г. Ростова-на-Дону, в силу ч.4 ст.158 ЖК РФ на основании обращения «**Управляющей компании**».

3.4. Плата за управление, содержание и текущий ремонт рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения умноженной на утвержденный общим собранием «**Тариф**».

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г. Тариф на коммунальные услуги устанавливает Региональная служба по тарифам. При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию «**Управляющая компания**» информирует «**Собственников**», путем вывешивания информации на стенде организации и на официальном сайте «vozrojdeniejkx.kvado.ru» в сети интернет, и производит начисления с учетом указанных изменений без внесения изменений в настоящий договор.

3.6. Плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на счет регионального оператора в минимально установленном размере. Минимальный размер платы на капитальный ремонт устанавливает Правительство Ростовской области постановлением № 889 от 29.12.2014г. При принятии решения «Собственниками» о формировании специального счета, оплата определяется решением общего собрания, но не ниже минимального размера платы.

3.7. Не использование «Собственниками» занимаемого помещения в доме не является основанием для невнесения платы за предоставляемые услуги.

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

3.9. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.10. При временном отсутствии «Собственника» или иных «Пользователей» внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия «Собственника» или иных «Пользователей» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.11. При выявлении «Управляющей компанией» факта проживания в квартире «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, «Управляющая компания» после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения «Собственника», вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.12. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 15-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.13. Плата по настоящему договору, вносится «Собственниками» – юридическими лицами на основании счета, «Собственниками» – физическими лицами и нанимателями муниципального жилищного фонда на основании соответствующих платежных документов.

3.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг «Собственники» на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для «Собственника» рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится «Собственником» или иным «Пользователем» в соответствии с выставленным «Управляющей компании» счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4. Обязанности сторон

4.1. «Управляющая компания» обязана:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего «Договора» и действующим законодательством; предоставлять «Собственнику» на законных основаниях пользующимся помещением(ями) услуги по управлению, содержанию технического ремонту, коммунальные услуги, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества согласно перечням, приведенным в «Приложениях №2» к настоящему «Договору», а также в соглашениях об изменении условий «Договора», в установленных в них сроках и с указанной в них периодичностью, в пределах собранных с собственников помещений средств.

4.1.3. Информировать в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г. «Собственников» об изменении размера платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт помещений, коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт помещений, коммунальные услуги в ином размере путем размещения информации на информационных стендах в многоквартирном доме.

4.1.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества по настоящему «Договору». Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;

акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и не несущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

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

4.1.6. Представлять «Собственникам», членам совета многоквартирного дома, в первом квартале текущего года отчет за прошедший год. Письменный отчет и акты об исполнении условий настоящего договора об оказанных услугах и выполненных работах предоставлять в порядке установленными в п.7.2 и п.3.3 настоящего «Договора». Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших на расчетный счет «Управляющей компании» обязательств (работ и услуг), с отражением их стоимости.

4.1.7. В течение 3 дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения «Собственников» и иных пользователей помещениями дома информацию об

«Управляющей компании», организациях занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль за деятельностью **«Управляющей компании»** путем размещения информации на информационных стендах дома.

4.1.8. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

4.1.9. Уведомлять **«Собственников»** о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего **«Договора»**, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества **«Собственников»**. **«Управляющая компания»** приступает к выполнению таких работ только после принятия общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего **«Договора»** работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения.

4.1.10. Выдавать **«Собственникам»** и нанимателям, арендаторам государственного или муниципального жилищного фонда платежные документы, счета не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.11. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

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

4.1.13. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб **«Собственников»** и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов **«Собственника»** и иных лиц, пользующихся помещениями дома. Рассматривать все претензии **«Собственников»**, связанные с исполнением заключенных **«Управляющей компанией» «Договоров»** с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.14. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов **«Собственникам»** и **«Пользователям»** помещений в установленном порядке.

4.1.15. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества **«Собственников»**, **«Пользователей»** помещениями дома в 7-дневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества **«Собственников»**, **«Пользователей»** помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

4.1.17. Доводить до сведения **«Собственника»** и иных **«Пользователей»** помещениями многоквартирного дома информацию об отсрочении и приостановлении поставки коммунальных услуг путем размещения объявлений с указанием даты и времени проведения работ на информационных стендах дома за 2 дня до наступления указанного события.

4.1.18. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. «Собственники» обязаны:

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

4.2.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

4.2.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

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

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

4.2.6. Выбирать на Общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома для ведения контроля за осуществлением **«Управляющей компанией»** обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями п.8.1 и п.8.2 настоящего договора.

4.2.7. В **пятидневный срок** письменно уведомить Управляющую организацию:

о датах начала, прекращения, условиях:

- сдачи в поднаем, аренду помещений дома;

- вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;

- разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;

- по фамильные сведения по: поднаимателям, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;

- о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности **«Собственников»** помещений, а также устройств, уведомить **«Управляющую компанию»** о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

4.2.8. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать **«Управляющей компании»** свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

4.2.9. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с **«Управляющей компанией»**, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

4.2.10. Нессти ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. Самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.2.11. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять **«Управляющей компании»** по телефону 226-45-07 (другие способы предоставления информации по индивидуальным приборам учета **«Управляющей компании»** обязана разместить на стендах в каждом подъезде многоквартирного дома) в период с 20 по 25 число текущего месяца (за текущий месяц). Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

4.2.12. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

4.2.13. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях **«Управляющей компании»** по телефону **226-45-07**. Сообщать **«Управляющей компании»** о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.14. Соблюдать Правила проживания собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме.

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

- осмотра приборов учета и контроля, для снятия показаний приборов учета;
- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома;

а при аварийных ситуациях – в любое время.

4.2.16. Предоставлять **«Управляющей компании»** документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

4.2.17. Принимать решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.2.18. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

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

4.2.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

4.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми **«Управляющей компанией»** по настоящему договору, в течение 10 дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной **«Управляющей компании»**, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора **Наймодатель (Арендодатель)** обязан представлять **Нанимателям (Арендаторам)** указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.3.2. Предоставить **«Управляющей компании»** сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего договора.

4.3.3. Информировать **«Управляющую компанию»** о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 10 дней с даты, произошедших изменений.

4.3.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать **«Управляющей компании»** работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным п.п.4.2-4.4 настоящего договора.

4.3.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить **«Управляющую компанию»** о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь **«Управляющую компанию»** к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

4.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Права сторон

5.1. **«Управляющая компания» имеет право:**

5.1.1. Требовать надлежащего исполнения **«Собственниками»** своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

5.1.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях **«Собственников»**, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.1.3. Обратится к совету дома для составления плана проведения работ и оказания услуг вручив извещение с указанием даты и время проведения собрания совета дома. В случае если члены совета дома не смогли договорится между собой **«Управляющая компания»** имеет право самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

5.1.4. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома, **«Управляющая компания»** может самостоятельно проводить работы по ее устранению.

5.1.5. При выявлении **«Управляющей компанией»** факта проживания в квартире **«Собственников»** лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, **«Управляющая компания»** после соответствующей проверки, составления акта, подписанного **«Собственниками»** либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет. При выявлении **«Управляющей компанией»** фактов не соответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых собственником нежилого помещения, **«Управляющая компания»** вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период, не превышающий 3 года.

5.1.6. В случае не предоставления **«Собственниками»**, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной **«Управляющей компанией»**.

5.1.7. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 2 раз(а) в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 2 раз(а) в месяц(ев).

5.1.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещениях **Собственников** и иных **Пользователей** в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

5.1.9. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников **«Управляющей компании»**, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, **а для ликвидации аварий – в любое время.**

5.1.10. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

5.1.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

5.1.12. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

5.1.13. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных **«Собственников»** по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у **«Управляющей компании»** сведений о местонахождении пользователя помещения, **«Управляющая компания»** имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта.

5.1.14. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине **«Собственников»** или пользователей помещений.

5.1.15. При нарушении **«Собственниками»** и нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда по настоящему **«Договору»** сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

5.1.16. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.17. От имени **«Собственников»** помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), а так же информировать о заключенных договорах и их стоимости. В последующем использовать полученные средства от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, согласовав данные расходы с советом дома.

5.1.18. Принимать участие в общих собраниях **«Собственников»**.

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

5.1.20. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине **«Собственников»** или третьих лиц. А так же обязуется оказывать содействие в составлении актов по данному нарушению.

5.1.21. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом **«Собственников»** многоквартирного дома. Использование помещений **«Управляющей компанией»** может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с **«Управляющей компанией»**.

5.1.22. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.23. Для принятия решений на общем собрании **«Собственников»** помещений вносить предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

5.1.24. На обработку персональных данных.

5.1.25. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, относящиеся к полномочиям **«Управляющей компании»**.

5.2. «Собственники» имеет право:

5.2.1. На надлежащее исполнение **«Управляющей компанией»** ее обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. При причинении имуществу **«Собственников»** ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения получить от **«Управляющей компании»** акт о произошедшем в течении 5(пяти) рабочих дней.

5.2.3. Привлекать **«Управляющую компанию»** к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с **«Управляющей компанией»** в указанных целях.

5.2.4. Согласовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором.

5.2.5. На изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.2.6. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего **«Собственнику»** при условии представления подтверждающих документов установленного образца, в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком осуществить перерасчет размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.

5.2.7. Знакомится с условиями сделок, совершенных **«Управляющей компанией»** в рамках исполнения **«Договора»**.

5.2.8. Получить от **«Управляющей компании»** ежегодный отчет о выполнении настоящего договора.

5.2.9. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставляемых **«Управляющей компанией»** услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

5.2.10. По согласованию с **«Управляющей компанией»** **«Собственники»** могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, на условиях **«Управляющей компании»**.

5.2.10. Вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений. **«Собственники»** помещений обязаны в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить **«Управляющей компании»** протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполненным плательщиками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед **«Управляющей компанией»**.

5.2.12. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность «Управляющей компании»:

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

6.1.2. «Управляющая компания» несет ответственность по настоящему «Договору» в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего «Договора» в силу. «Управляющая компания» не несет материальной ответственности и не возмещает «Собственникам», «Пользователям» помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

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

6.1.3. Ответственность по сделкам, совершенным «Управляющей компанией» со сторонними организациями, самостоятельно несет «Управляющая компания».

6.1.4. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, «Управляющая компания» обязана проинформировать собственников помещений многоквартирного дома о сложившейся ситуации. В случае не принятия «Собственниками» необходимых мер, предусмотренных законодательством, «Управляющая компания» не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.1.5. «Управляющая компания» обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных собственников помещений многоквартирного дома при их обработке в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

6.1.6. «Управляющая компания» не несет ответственность:

- по обязательствам «Собственников», нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование «Собственниками», нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение «Собственниками», нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда соблюдения своих обязательств, установленных настоящим «Договором»;
- за аварии, произошедшие не по вине «Управляющей компании» и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.2. Ответственность «Собственников»:

6.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги «Собственники», наниматели, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить «Управляющей компании» пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

6.2.2. «Собственники» несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

6.2.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. Порядок разрешения споров.

7.1. Претензии по качеству оказываемых услугам выполняемых работ принимаются по заявлению в «Управляющую компанию». Заявление составляется в двух экземплярах, один из которых заявитель оставляет себе с отметкой о принятии. В 15-дневный срок УК предоставляет письменный ответ.

7.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены «Собственниками» «Управляющей компании» в течение 20 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные по истечении данного срока, «Управляющая компания» не рассматривает.

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

7.4. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля

8.1. Непосредственный контроль за работой по управлению, обслуживанию и текущему ремонту «Управляющей компании» осуществляет совет дома.

8.2. Отчет по управлению, обслуживанию и текущему ремонту формируется в следующем виде:

1. Акт «Приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» Приложение № 4;
2. Акт «Эффективности управления» Приложение № 5, по критериям:
 - Показатели оплаты по жилищно-коммунальным услугам, в процентом выражении. По текущим платежам и общий сбор;

- Своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- Осуществление «Управляющей компании» мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых «Собственникам» и иным «Пользователям» услуг;
- Снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- Контроль за показателем ОДН.

8.3. «Управляющая компания» ежеквартально формирует отчет по управлению обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного дома. В период с 15-го по 20-е число месяца следующего за отчетным кварталом отчет подписывает совет дома. С 25-го числа месяца следующего за отчетным кварталом предоставляет отчет на официальном сайте организации voztrojdeniejkx.kvado.ru.

8.4. «Управляющая компания» предоставляет «Собственникам» отчет о выполнении «Договора» за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом в срок до 25 марта.

9. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий «Договор» утверждается на общем собрании «Собственников» и считается подписанным, если «За» данный «Договор» проголосовало более пятидесяти процентов голосов от общего числа собственников помещений данного дома. Копия протокола общего собрания собственников помещений (Приложение № 4) в котором утверждался данный «Договор» считается неотъемлемой частью «Договора».

9.2. Настоящий «Договор» хранится в офисе «Управляющая компания» по адресу 344056, г. Ростов-на-Дону, пер. Беломорский, дом 80/1, офис 19.

9.3. После утверждения общим собранием настоящий «Договор» должен быть опубликован на официальном сайте организации, а также по запросу «Собственников» «Управляющая компания» предоставляет заверенную копию в течении 10 рабочих дней с момента предоставления запроса.

9.4. «Стороны» имеют право по взаимному согласию досрочно расторгнуть или изменить «Договор».

9.5. «Договор» может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию одной из «Сторон» по письменному извещению, врученному противоположной «Стороне» под расписку. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего «Договора» на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

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

9.7. В случае расторжения «Договора» «Управляющая компания» за 30 дней до прекращения действия «Договора» обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной «Управляющей компании», одному из «Собственников», указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа

управления таким домом, или, если такой «Собственник» не указан, любому «Собственнику» помещения в таком доме.

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

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

10. Прочие условия

10.1. Все приложения к настоящему «Договору», а также дополнительные соглашения и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего «Договора» и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим «Договором».

10.2. «Управляющая компания» вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам. Вся ответственность по «Договору» с третьими лицами лежит на «Управляющей компании».

10.3. Условия настоящего «Договора» определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех «Собственников» помещений.

10.4. Условия настоящего «Договора» распространяются на «Собственников», приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права. Члены семьи «Собственника», проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего «Договора», если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи. Члены семьи «Собственника» жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

10.5. К настоящему «Договору» прилагаются:

Приложение № 1 – Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Казахская, дом 55а.

Приложение № 2 – Перечень и периодичность услуг и работ по управлению, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 3 – Смета доходов и расходов (Расчет тарифа на управление, обслуживание и текущий ремонт многоквартирного дома).

Приложение № 4 – Акт приемки оказания услуг.

Приложение № 5 – Акт эффективности управления.

Приложение № 6 – Список собственников помещений, заключивших Договор управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Казахская, дом 55а.

Приложение № 7 – Копия протокола общего собрания № 2 от «08» декабря 2015г.

11. Реквизиты организации

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая компания»:

ООО УК «Возрождение ЖКХ»

Юр. адрес : 344056, г. Ростов-на-Дону, пер. Беломорский, дом 80/1 оф. 19.

Почтовый адрес: 344056, г. Ростов-на-Дону, пер. Беломорский 80/1 оф. 19.

Фактический адрес: 344056, г. Ростов-на-Дону, ул. Туполева, дом 16б, офис 3.1А.

ОГРН 1156196051010

ИНН: 6166094533

КПП: 616601001

Банк: ОАО КБ «Центр-инвест»

Рас./счѐт: 40702810108300000308

Кор./счѐт: 30101810100000000762

БИК: 046015762

Официальный сайт компании: vozrojdeniejkx.kvado.ru

Электронная почта компании: vozrojdeniejkx@yandex.ru

Государственный официальный сайт: dom.gosuslugi.ru

Телефон аварийной службы 252-64-65

Телефон диспетчерской службы 226-45-07

Генеральный директор компании Львова Алеся Александровна

12. Подпись сторон

Генеральный директор

ООО УК «Возрождение ЖКХ»



Львова А. А.



Собственник



№ Кв. 109

подпись



по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Казахская, дом 55а.

Данный договор составлен на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Постановление правительства РФ, Приказы Министра России, методические рекомендации.

Управление, содержание и текущий ремонт Перечень работ и услуг.

На основании Постановления № 170 от 27 сентября 2003г. "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"

I. Перечень работ по техническому обслуживанию инженерного оборудования в жилых зданиях, обеспечивающего предоставление коммунальных услуг по электроснабжению:

- Укрепление участков наружной электропроводки – 1 раз в год;
- Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах – 1 раз в год;
- Ремонт запорных устройств и закрытие на замки щитков, шкафов эл.тех. оборудования – 1 раз в год;
- Снятие показаний электросчетчиков – 1 раз в месяц;
- Проверка заземления электрокабелей – 1 раз в квартал;
- Замеры сопротивления изоляции трубопроводов – 1 раз в год;
- Проверка заземления оборудования – 1 раз в год;
- Замена лампочек на лестничных клетках – 1 раз в неделю;
- Ремонт осветительных приборов – по мере необходимости;
- Ремонт выключателей – по мере необходимости;

II. Обслуживание внутренних сантехнических систем. Перечень работ по техническому обслуживанию инженерного оборудования в жилых зданиях, обеспечивающего предоставление коммунальных услуг по центральному отоплению, горячему и холодному водоснабжению и канализации (водоотведению), периодичность состава работ:

- #### Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения
- Осмотры трубопроводов- 1 раз в неделю;
 - Устранение течей, порывов – по мере необходимости;
 - Утепление трубопроводов – по мере необходимости;
 - Набивка сальников – 2 раза в год;
 - Проверка заземления ванн – по мере необходимости;

Канализация

- Проверка исправности канализационной вытяжки – 1 раз в год;
- Прочистка канализационных стояков от жировых отложений нижней разводки по подвалу – по мере необходимости;

Центральное отопление

- Осмотры трубопроводов- 1 раз в неделю;
- Устранение течей, порывов – по мере необходимости;
- Консервация и расконсервация систем центрального отопления – 2 раза в год;
- Регулировка трехходовых кранов – по мере необходимости;
- Набивка сальников – 2 раза в год;
- Уплотнение стенов – по мере необходимости;
- Очистка от накипи запорной арматуры – 2 раза в год, по мере необходимости;
- Испытание систем центрального отопления – 1 раз в год;

- Отключение радиаторов при их течи – в течение одного дня;
- Очистка грязевиков, воздухоотделителей, вантузов – 1 раз в год;
- Промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом – 1 раз в год;
- Спуск воды и наполнение водой системы отопления при подготовке к отопительному сезону;
- Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;

III. Содержание конструктивных элементов

- Укрепление водосточных труб, колен воронок – 1 раз в год;
- Укрепление флагодержателей – 1 раз в год по мере необходимости;
- Замена разбитых стекол окон и балконных дверей (общего имущества) – 2 раз в год;
- Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений – 2 раза в год;
- Ремонт и укрепление входных дверей – 2 раза в год;
- Удаление с крыши снега и наледей – по мере необходимости;
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев – 1 раз в год;

IV. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования жилого здания:

Уборка лестничных клеток

- Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей – 3 раза в неделю;
- Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа – 1 раз в неделю;
- Мытье лестничных площадок и маршей (с мая по октябрь) - 1 раз в месяц;
- Влажная протирка стен, дверей (с мая по октябрь) - 2 раз в год;
- Уборка площади перед входом в подъезд – 3 раза в неделю;

Уборка придомовой территории:

1. Холодный период:

- Подметание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки;
- Сдвигание свежеснеженного снега толщиной слоя свыше 2 см – через 3 часа во время снегопада;
- Подсыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в день (в гололед);
- Очистка территорий от наледи и льда – 1 раз в 3 дня в гололед;
- Подметание территорий в дни снегопада – 1 раз в день;
- Очистка урн от мусора – 1 раз в день;
- Сдвигание свежеснеженного снега в дни сильных снегопадов – 3 раза в неделю;

2. Теплый период:

- Подметание территорий – 3 раза в неделю;
- Очистка урн от мусора – 3 раза в неделю;
- Уборка газонов - 1 раз в два дня;
- Выкапывание газонов – по мере необходимости;
- Поливка газонов зеленых насаждений – по желанию собственников;

Перечень работ по очистке мусоропровода:

- Профилактический осмотр мусоропровода - 1 раз в месяц;
- Удаление мусора из мусороприемных камер - 1 раз в день;
- Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов – 1 раз в неделю;
- Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода – 1 раз в месяц (летний период);
- Очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода – по мере необходимости;
- Дезинфекция мусоросборников – по мере необходимости;
- Устранение засоров – по мере необходимости в течение одного дня;

V. Обслуживание лифтов.

- Круглосуточная аварийная служба.

VI. Меры пожарной безопасности.

- Регулярные осмотры помещений мест общего пользования – 1 раз в неделю;
- Очистка чердаков, подвалов, лестничных клеток от хлама – по мере необходимости;

VII. Обслуживание систем вентиляции, газовое оборудование.

- проверка системы вентиляции – 1 раз в год;
- обслуживание внешнего газового оборудования – 1 раз в квартал;
- покраска газовой трубы – 1 раз в три года.

VIII. Работы направленные на повышение энергоэффективности здания.

- Осуществление контроля за потребления тепловой энергии и разработка мер по уменьшению потребления тепла.
- Осуществление контроля за потреблением электроэнергии и работа над уменьшением ОДП.

IX. Аварийное обслуживание.

- Круглосуточно.

X. Управление многоквартирным домом.

- Расчетно-кассовое обслуживание.
- Работы связанные с организацией работы Управляющей Компанией.
- Работа с неплательщиками, разрешение споров с поставщиками.

Тариф на «Управление, содержание и текущий ремонт»

№	Наименование услуг, работ	Периодичность (Год)	Стоимость работ 1 кв. м. в месяц
1	Обслуживание, текущий ремонт внутренних инженерных систем электроснабжения		0,73
-	техническое обслуживание электрических систем	2	0,36
-	замена приборов освещения	48	0,37
2	Обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем в том числе:		1,01
-	подготовка к зиме	1	0,56
-	техническое обслуживание инженерных сетей	2	0,45
3	Содержание, текущий ремонт конструктивных элементов		0,36
-	кровельные работы	1	0,19
-	осмотры, ремонты по мере необходимости подвалов, отмостки	1	0,17
4	Санитарное обслуживание, текущий ремонт		4,03
-	уборка придомовой территории	240	1,86
-	уборка лестничных клеток	240	1,65
-	содержание мусоропровода	120	0,52
5	Вывоз ТБО	182	3,14
5	Обслуживание лифтов, текущий ремонт	12	3,37
6	Меры пожарной безопасности	2	0,10
7	Обслуживание систем, текущий ремонт:	1	0,24
-	газовое оборудование	1	0,10
-	система вентиляции	1	0,14
8	Работы направленные на повышение энергоэффективности МКД	2	0,10
9	Аварийная служба	Круглосуточное	0,61
10	Управление МКД в том числе:		4,19
-	расчетно-кассовое обслуживание	12	1,74
-	услуги по управлению	12	1,70
-	работа с неплательщиками, спорные вопросы с поставщиками (адвокат)	12	0,75
Итого по всем видам работ и услуг в месяц 1м2 общей площади жилого помещения			17,88

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от « 01 » сентября 2016г.
по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Казахская, дом 55а.

АКТ _____

Премки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Ростов-на-Дону

" " _____ 201 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. Казахская, дом 55а, именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице председателя совета дома являющегося собственником квартиры № _____, уполномоченный протоколом № 1 от 30 июля 2016г. общего собрания многоквартирного дома с одной стороны, и ООО УК «Возрождение ЖКХ», в лице генерального директора Львовой А.А. действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом № _____ от " " _____ г. услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 55а, расположенном по адресу: ул. Казахская,

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность / количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость / сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с " " _____ г. по " " _____ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель - _____

Заказчик - _____

АКТ

Эффективности управления

г. Ростов-на-Дону

" 0 " _____ 201_ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. ул. Казахская, дом 55а, именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице председателя совета дома являющегося собственником квартиры № __, _____, уполномоченный протоколом № 1 от 30 июля 2016г. общего собрания многоквартирного дома с одной стороны, и ООО УК «Возрождение ЖКХ», в лице генерального директора Львовой А.А. действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом № _____ от " ____ " _____ г. услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме №55а, расположенном по адресу: ул. Казахская.

Критерии контроля	Пачислено/ запланировано	Уплачено/ исполнено	%
Показатели оплаты по жилищно-коммунальным услугам, в процентом выражении. По текущим платежам и общий сбор.			
Своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами.			
Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома.			
Осуществление «Управляющей компании» мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых «Собственникам» и иным «Пользователям» услуг.			
Снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома.			
Контроль за показателем ОДН.			

2. Всего за период с " ____ " _____ г. по " ____ " _____ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель - _____

Заказчик - _____