Договор № 4
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещений)

г. Майкоп 27.04.2015 год.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ № 5» в лице Генерального директора Маклашова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», и представителя собственников многоквартирного жилого дома Петлюкова М.С., действующий на основании решения 27.03.2015 г. Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Майкоп, ул. Гершена 100 (п.п 3, п. 8, ст 161.1 Жилищного кодекса РФ, на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом), действующий от имени и в интересах собственников многоквартирного жилого дома, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующим:

I. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение «Управляющей организации» работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (ЖК РФ, Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 года N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, подачу потребителю коммунальных ресурсов», Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность") обеспечение жильцов многоквартирного дома и коммунальными услугами надлежащего качества, в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома, выполнение мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергоэффективности в интересах потребителей, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности на возмездной основе (за вознаграждение).

1.1.1. Вознаграждением является плата вносимая «Собственником» за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

1.1.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Общим имуществом являются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, и иное имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в многоквартирном 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 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 дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке) в границах эксплуатационной ответственности (Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является: на системах отопления и горячего водоснабжения, согласно границы балансовой принадлежности установленной договором поставки тепловой энергии, холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные

заполнения и входная дверь в квартиру), предоставляет коммунальные услуги надлежащего качества, согласно условий договоров с поставщиками энергетических ресурсов.

1.2 Состав общего имущества определяется Собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию и ремонту общего имущества и расчета платы за жилые помещения Потребителями – Управляющей компании. В состав общего имущества входит имеющееся имущество и земельный участок, определённые как общедомовое имущество Жилищным Кодексом РФ и Правилами содержания и ремонта общедомового имущества, утверждёнными Правительством Российской Федерации

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление и сведения по жилому помещению (квартире) указаны в Приложении №1. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме формируется управляющей организацией ежегодно с учётом акта осмотра общего имущества многоквартирного дома и может быть изменён по соглашению сторон, либо путем утверждения на общем собрании собственников многоквартирного дома. Данный перечень указан в Приложении № 2 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью Договора.

1.5.Предложения Управляющей компании о перечне, объемах, качестве услуг и работ учитывают конструктивные особенности, степень физического износа и техническое состояние общего имущества.

1.6.Перечень коммунальных услуг определяется уровнем благоустройства многоквартирного дома, требования к их качеству, допустимая продолжительность перерывов в их предоставлении или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества либо с перерывами определяются в соответствии с требованиями законодательства РФ (Приложение № 3).

1.7. Состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указано в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.8.Сведения по жилому (нежилому) помещению указаны в Приложении № 3 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью. Перечень контактных телефонов и адресов аварийных служб, ресурсоснабжающих организаций и контролирующих органов указаны в Приложении №4. Сведения по Ценам и тарифам на коммунальные услуги указаны в Приложении №3. Вышеуказанные приложения являются неотъемлемой частью к настоящему договору.

1.9.Требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг) определяются в соответствии с условиями ПРАВИЛ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ (Далее- Правил).

1.10.Объем (количества) потребленного коммунального ресурса определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, показаний приборов учета или иным предусмотренным способом установленным действующим законвадательством РФ.

1.11.Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета.

1.12.Порядок и условия приема показаний приборов учета определены настоящим договором.

1.13.Порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги, в том числе порядок определения объема предоставленной коммунальной услуги по электроснабжению и размера платы за указанную коммунальную услугу с применением цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также порядок, срок и форму внесения платы за коммунальные услуги будут определяться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Республики Адыгея.

1.14.Доставка потребителю счета для оплаты коммунальных услуг осуществляется любым способом в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе через представителя собственников МКД.

1.15.Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в соответствии с требованиями Правил.

2. Обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению договора не позднее чем через 30 (тридцать) календарных дней со дня его подписания;

2.1.2. Обеспечить в рамках утверждённого перечня оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества дома, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил;

2.1.3. В целях устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества вносить предложения о проведении текущего ремонта общедомового имущества;

2.1.4. Предоставлять Потребителям коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

2.1.5. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям самостоятельно, без согласования с собственниками МКД;

2.1.6. Обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг жильцам в многоквартирном доме, в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации;

2.1.7. Осуществлять ремонт внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

2.1.8. Обеспечить проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий, за счет средств собственников;

2.1.9. Производить в установленном порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

2.1.10. Предоставлять ежемесячно Потребителям не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем платёжные документы на оплату жилья и коммунальных услуг, оформленные в соответствии с требованиями нормативных документов;

2.1.11. Предоставлять Собственникам и Потребителям по их запросам информацию об установленной плате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, об объеме, о перечне, о качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, о тарифах на коммунальные услуги и размерах оплаты коммунальных услуг;

2.1.12. Производить при обращении Потребителя проверку правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности (переплаты) Потребителя за оказанные услуги, правильности начисления Потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Потребителю заверенные подписью руководителя и печатью Управляющей организации документы,

содержащие правильно начисленные платежи;

2.1.13. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;

2.1.14. Предоставлять Потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

2.1.15. Принимать от Потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверку состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

2.1.16. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

2.1.17. Принимать сообщения Потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Потребителя;

2.1.18. Вести учет жалоб и претензий на качество предоставляемых услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 30 рабочих дней со дня получения жалобы (претензии) направлять Потребителю ответ о её удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

2.1.19. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

2.1.20. Информировать Потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.1.21. Информировать Потребителя о дате начала планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

2.1.22. Предоставить Потребителю (путем размещения на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех Потребителей, либо на сайте исполнителя) следующую информацию:

-сведения об управляющей организациии - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта управляющей организации в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, размещает информацию об управляющей организации, фамилию, имя и отчество руководителя;

-адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы;

-размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

-порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, а также информация о данных Правилах;

-наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, Правил предоставления коммунальных услуг, данного договора;

2.1.23. Предоставлять Потребителю в течение 3 рабочих дней со дня его обращения информацию за запрашиваемый период о объемах потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

2.1.24. Не создавать препятствий Потребителю в реализации его права на установку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе приборов, функциональные возможности которых позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов;

2.1.25. Осуществлять по заявлению Потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

2.1.26. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.1.27. Осуществлять действия, направленные на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов;

2.1.28. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Потребителей в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий;

2.1.29. Доставлять потребителю счета для оплаты коммунальных услуг, любым способом, в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе через представителя собственников МКД.

2.1.30. Обеспечить свободный доступ к информации о своей деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

2.1.31. Вести техническую документацию на многоквартирный дом, состав, формы и периодичность заполнения которой установлены соответствующими органами;

2.1.32. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.1.33. За 30 (тридцать) календарных дней до прекращения договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме;

3. Права Управляющей организации

3.1. Требовать от Собственников, либо лиц проживающих временно, внесения платы за жилое помещение и потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней); надлежащего исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору, а также вытекающих из норм жилищного законодательства РФ.

3.2. Требовать допуска представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в занимаемое Пользователем помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Потребителем время, для ликвидации аварий – в любое время;

3.3. Требовать от Потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение

представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб);

3.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу Потребителю коммунальных ресурсов;

3.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию, индивидуального предпринимателя или иных лиц:

-для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

-для доставки платежных документов пользователям помещений;

-для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

3.6.1. Привлекать сторонние подрядные организации к выполнению работ по настоящему договору.

3.7. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, а также подрядных работ по содержанию и эксплуатации дома.

3.8. «Управляющая организация» вправе выполнять работы и оказывать услуги без согласования с собственниками, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, либо имуществу собственников и третьих лиц. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств и в пределах средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома. При отсутствии денежных средств на счете дома, понесенные Управляющей организацией расходы выставляются в платежных документах на оплату коммунальных услуг.

3.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, подписанного Собственником 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.

3.10. В случае не предоставления Собственником, 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 Майкопа нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Управляющей организацией.

3.11. 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 организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта.

3.12. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.13. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.14. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц.

4. Обязанности Потребителей.

4.1. Потребитель обязан:

4.1.1. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещения, находящихся в нём инженерных сетей и оборудования, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и индивидуальных приборов учёта;

4.1.2. В сроки установленные законодательством, обеспечить установку и ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии.

4.1.3. До десятого числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов, представленных управляющей организацией ежемесячно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение (соразмерно долям в общем имуществе, закрепленными за занимаемым жилым помещением) и коммунальные услуги;

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

4.1.5. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации или в иную службу, указанную управляющей организацией;

4.1.6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания управляющей организации или уполномоченному ею лицу не позднее 26-го числа текущего месяца;

4.1.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

4.1.8. Обеспечивать проведение поверок установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

4.1.9. Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с управляющей организацией время для проверки устранения недостатков при предоставлении коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.1.10. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Потребителем управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей не чаще чем 1 раз в 6 месяцев;

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

4.1.12.Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых соответствует максимально допустимым нагрузкам, рассчитанным исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

4.1.13.Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

4.1.14.Оплачивать «Управляющей организации» понесенные расходы на проведение работ и оказание услуг, не предусмотренных в составе перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников

помещений, либо имуществу собственников и третьих лиц на основании платежных документов на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.15. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации 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.

4.1.16.Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

4.1.17.Уведомлять Управляющую организацию о проведении работ связанных с переустройством и перепланировкой помещений принадлежащих собственнику.

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

4.1.19. 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 организации.

4.1.20. Соблюдать Правила проживания собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации в период с 23 по 25 число текущего месяца (за прошедший месяц). Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.21.Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

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

4.2.1. Предоставить Управляющей организации 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 5 дней с даты заключения настоящего договора.

4.2.2. Информировать Управляющую организацию 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 5 дней с даты произошедших изменений.

4.2.3. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с порядком установленным настоящим договором.

4.2.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Потребители имеют право

5.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

5.2. Получать от управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления управляющей организацией Потребителю неустоек (штрафов, пеней);

5.3. Требовать от управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых жилищно - коммунальных услуг.

5.4. Получать от управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора;

5.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены соответствующими Правилами, изменения размера платы за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги при предоставлении услуг и выполнении работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

5.6. Требовать от управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг и выполнении работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5.7. Требовать от представителя управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о их показаниях, снятия показаний приборов учета, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и совершения иных действий, предусмотренных договором (наряд, приказ, задание на проведение проверки либо иной документ);

5.8. Поручать лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности, установку индивидуальных приборов учета, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений (в том числе приборов, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов);

5.9. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

5.10. Требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;

5.11. Обратиться с заявлением об изменении размера платы в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

5.12. Получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

5.13. Требовать предоставления актов приемки оказанных услуг и выполненных работ, актов о несоответствии качества или периодичности оказанных услуг и работ по содержанию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме требованиям договора, актов о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

5.14. Направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором;

5.15. Обращаться в контролирующие, надзорные и судебные органы в случае нарушений их прав, связанных с неисполнением управляющей организацией условий договора.

5.16. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

6. Цена договора

6.1. Цена договора определяется:

-стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (плата за жилое помещение), в том числе стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

-стоимостью иных услуг, определённых решениями общих собраний Собственников помещений, исполнителем (заказчиком на исполнение) которых является управляющая организация.

6.2. Плата за содержание общего имущества дома рассчитывается управляющей организацией в размере, обеспечивающем выполнение обязательных работ и услуг по содержанию и ремонт общедомового имущества. Размер платы устанавливается на один календарный год и подлежит ежегодному изменению по соглашению сторон. Плата за содержание общего имущества дома, в части услуг, оказываемых сторонними организациями, рассчитывается исходя из условий договора с организациями предоставляющими данные услуги.

6.2.1. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственниками – юридическими лицами на основании счета. Собственниками – физическими лицами и нанимателями муниципального жилищного фонда на основании соответствующих платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в платежном документе, через различные финансово – кредитные учреждения, платежные терминалы, либо внося денежные средства по платежному документу в кассу управляющей организации.

6.2.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1кв. метр. Размер платы за 1кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

6.2.3. Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

6.2.4. Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

6.2.5. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, многоквартирного дома и отопление, а также оплаты коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, предусмотренные п. 6.2.4. настоящего договора.

6.2.6. 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.

6.2.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих, за три месяца.

6.3. Плата за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Правительством Российской Федерации, исходя из объемов потребляемых коммунальных услуг, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и тарифов, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

6.4. Уведомление об изменении размера платы за содержание общего имущества при изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до Потребителя путем размещения информации на сайте исполнителя, либо на досках объявлений расположенных в здании исполнителя, либо на досках объявлений многоквартирного дома и средствах массовой информации.

6.5. В случае изменения реквизитов, по которым Потребители обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, управляющая организация уведомляет об этом Собственников и потребителей путем указания новых реквизитов в извещении либо платежных документах.

6.6. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей по коммунальным услугам, установленных настоящим договором, Потребитель (должник) обязан уплатить управляющей организации (кредитору) пеню. Размер пени равен одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца.

6.7. Неиспользование жилого (нежилого) помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

6.8. При не внесении Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества в сроки, указанные в пункте 4.1.3. настоящего договора, Собственник уплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.9. Управляющая организация вправе по окончании одного года действия настоящего Договора (в случае его пролонгации на следующий срок) с момента утверждения фиксированной суммы, указанных в расцененном Перечне услуг и работ, согласно Приложения №2, утвержденных общим собранием Собственников помещений в МКД, увеличить по соглашению сторон размер платы на содержание и ремонт жилого помещения.

7. Порядок расходования денежных средств

7.1. Платежи, поступившие от Потребителей управляющей компании, расходуются в следующем порядке:

7.1.1. Платежи за коммунальные услуги являются транзитными платежами и перенаправляются управляющей организацией в ресурсоснабжающие организации, оказывающие данные услуги, на основании заключенных договоров в соответствии с выставленными счетами.

7.1.2. Платежи за содержание и ремонт общего имущества, кроме платежей за управление, расходуются управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

8. Порядок сдачи- приемки работ

5.1. Работы по содержанию и ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между управляющей организацией и подрядной организацией.

5.2. Представитель собственников помещений дома обязан в течение двух календарных дней с момента получения от представителя управляющей организации соответствующего акта выполненных работ рассмотреть, подписать и вернуть его представителю управляющей организации, либо выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Собственниками.

9.Контроль исполнения договора и ответственность сторон

9.1. Потребители несут ответственность за целостность общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязаны контролировать состояние, сохранность и надежность общего имущества многоквартирного дома.

9.2. В целях контроля качества содержания общего имущества Потребители вправе получать от ответственных лиц управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, требовать устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

9.3. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ, не предусмотренных перечнем услуг и ремонт по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.4. В случае истечения срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома, либо их несоответствия установленным нормативным требованиям и отсутствия решения Собственников о сборе средств и проведении необходимого ремонта по предложению управляющей организации, управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками и Потребителями за качество жилищно - коммунальных услуг по параметрам, зависящим от

технического состояния данных элементов.

9.5. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя, в соответствии с настоящим договором, обязательств в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их исполнение стало невозможным в связи с изменениями в действующем законодательстве, либо в связи с обстоятельствами непреодолимой силы. Обстоятельствами непреодолимой силы стороны считают природные явления стихийного характера, военные действия, забастовки, эпидемии, погодные условия и другие обстоятельства, которые могут быть квалифицированы как обстоятельства непреодолимой силы.

9.7. Потребители несут материальную ответственность за причинение морального вреда и материального ущерба третьим лицам в случае, если этот вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение для проведения аварийных работ.

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

9.9. При нарушении жильцом обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

9.10. Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

9.11. В случае причинения убытков Потребителю по вине Управляющей организации, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.12. В случае использования Потребителями бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых не соответствует максимально допустимым нагрузкам, рассчитанным исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, «Управляющая организация» не несет ответственность за вред причиненный Потребителю, собственникам многоквартирного дома и третьим лицам в результате использования вышеуказанных бытовых машин.

9.13. «Управляющая организация» не отвечает за недостатки работ, услуг по Договору, связанные с невозможностью исполнения обязанностей в следствии отсутствия денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в связи с задолженностью по оплате за содержание и ремонт собственниками многоквартирного жилого дома.

9.14. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.Ответственность сторон.

10.1. Ответственность Управляющей организации:

10.1.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

10.1.2. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

10.1.3. Управляющая организация не несет ответственность:

по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;

за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

10.2. Ответственность Собственника:

10.2.1. 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 организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

10.2.2. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 мая 2015года. Настоящий договор заключается на один год.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за один месяц до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Ранее заключенные договоры на управление многоквартирным домом считаются расторгнутыми с момента вступления в силу настоящего договора.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе «Собственников» жилых помещений «Собственники» возмещают «Управляющей организации» неустойку в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора, а также обязаны погасить всю имеющую задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг на день расторжения договора, и возместить «Управляющей организации» фактически понесенные ею расходы.

11.4. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в Арбитражном суде по месту нахождения ответчика.

11.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, которые хранятся один экземпляр у представителя собственников, или у собственников, один экземпляр у ООО «ЖЭУ № 5», по адресу: г. Майкоп, ул. Курганная 706.

12. Юридические адреса и реквизиты сторон.

«Управляющая организация»	«Собственник»
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖЭУ №5" ОГРН 1080105000568 ИНН 0105054282 г. Майкоп Генеральный директор ООО «ЖЭУ №5» _____ А.В. Маклашов	договор н 10070 от 18.02.1993г. паспорт 7903 н 375227, 15.01.04г. УВД г. Майкопа Р.А. по доверенности от 24 марта 2015г. _____ / Тетенова М.С.

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
№ 4 от 27.04.2015г

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	**г. Майкоп, ул. Герцена, 100**
2.	Кадастровый номер МКД	
3.	Тип дома	**многоквартирный**
4.	Год постройки	**1978**
5.	Год последнего капитального ремонта	
6.	Количество этажей	**5**
7.	Наличие подвала	**имеется**
8.	Наличие цокольного этажа	**отсутствует**
9.	Наличие технического этажа	**отсутствует**
10.	Количество квартир	**90**
11.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
12.	Строительный объем	**18657 м3**
13.	Общая площадь помещений, в т.ч.	**4870,3 м2**
14.	а)жилых помещений	**4505,5 м2**
15.	б)нежилых помещений	
16.	в)помещений общего пользования	**364,8м2**
17.	Количество лестниц	**30**
18.	Площадь лестниц	**364,8м2**
19.	Площадь общих коридоров	
20.	Площадь других помещений общего пользования, в т.ч.	**1100 м2**
21.	технический этаж	**отсутствует**
22.	чердак	**отсутствует**
23.	подвал	**1100 м2**
24.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД	**6554 м2**
25.	Кадастровый номер земельного участка	**01:08:0506021:39**

2. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Техническое состояние
1.	Фундамент	ленточные бетонные блоки	удовлетворительное
2.	Наружные стены	кирпичные	удовлетворительное
3.	Внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
4.	Перегородки	кирпичные, гипсолитовые	удовлетворительное
5.	Перекрытия	железобетонные	удовлетворительное
6.	Крыша, кровля	плоская, из рулонных материалов	удовлетворительное
7.	Полы (лестницы,коридоры)	бетонные	удовлетворительное
8.	Окна (лестничные клетки)	деревянные	удовлетворительное
9.	Двери (входы в подъезды)	металлические	удовлетворительное
10.	Отделка внутренняя (л/кл)	оштукатурено, окрашено	удовлетворительное
11.	Отделка наружная (фасад)	соответствует материалу стен	удовлетворительное
12.	Холодное водоснабжение	центральное	удовлетворительное
13.	Горячее водоснабжение	центральное	удовлетворительное
14.	Отопление	центральное	удовлетворительное
15.	Водоотведение	центральное	удовлетворительное
16.	Газоснабжение	центральное	удовлетворительное
17.	Электроснабжение	центральное	удовлетворительное
18.	Лифт	отсутствует	
19.	Вентиляция	вытяжная	удовлетворительное

Подписи сторон

"Управляющая организация"	"Собственник"
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖЭУ №5" ОГРН 1080105000568 ИНН 0105054282 г. Майкоп **Генеральный директор ООО "ЖЭУ № 5"** _____ **А.В.Маклашов**	договор № 10070 от 16.02.1993г. паспорт 7903 № 375227, 15.01.2004г. УВД г. Майкопа Р.А. по доверенности 27 марта 2015г _____ / Тетеханова Ю.С.

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
№ 4 от 27.04.2015г

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию МКД по адресу : Герцена, 100 на 2015 год

Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД 4 505,50 кв.м.
Площадь жилых помещений в МКД 4 505,50 кв.м.
Площадь нежилых помещений в МКД кв.м.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. м. площади (рублей в месяц)
1	**Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций МКД:**		**76 997,85**	**1,42**
	Общий осмотр строительных конструкций МКД	2 раза в год		
	Работы по надлежащему содержанию фундаментов (ремонт штукатурки, масляная окраска, частичный ремонт отмостки)	по мере необходимости		
	Работы по надлежащему содержанию подвалов (очистка и вывоз мусора из подвального помещения)	1 раз в год и по мере необходимости		
	Работы по надлежащему содержанию стен и водоотводящих устройств (устройство водоотведения наружной ливневой канализации)	по мере необходимости		
	Работы по надлежащему содержанию перекрытий (подвала) (ремонт штукатурки, известковая окраска)	по мере необходимости		
	Работы по надлежащему содержанию крыши (ремонт кровли (до 70 м2), прочистка желоба, смена дверных приборов, укрепление дверных коробок)	по мере необходимости		
	Работы по надлежащему содержанию лестниц (ремонт металлического ограждения лестничных решеток, укрепление поручней)	по мере необходимости		
	Работы по надлежащему содержанию фасада (мелкий ремонт крылец)	по мере необходимости		
	Работы по надлежащему содержанию внутренней отделки (ремонт штукатурки, масляная и известковая окраска)	по мере необходимости		
	Работы по надлежащему содержанию полов (заделка выбоин)	по мере необходимости		
	Работы по надлежащему содержанию оконных заполнений (ремонт коробок и рам, смена разбитых стекол)	по мере необходимости		
2	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД и работы по обеспечению требований пожарной безопасности:**		**277 221,33**	**5,13**
	Общий осмотр инженерного оборудования МКД	2 раза в год		
	Осмотр пожарных лестниц, проходов и выходов	2 раза в год		
	Работы по надлежащему содержанию систем водоснабжения, отопления и водоотведения (осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения: проверка состояния трубопроводов, исправности водоразборных кранов, запорной арматуры; мелкий ремонт)	2 раза в год и по мере необходимости		

	Работы по надлежащему содержанию систем теплоснабжения (ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем ЦО: ликвидация воздушных пробок, консервация и расконсервация системы ЦО, проверка состояния трубопровода, регулировочной и запорной арматуры, проведение необходимых ремонтных работ, промывка системы, пробная топка, проверка теплоизоляции, смена отдельных участков трубопровода, запорной арматуры, испытание трубопроводов, спуск воды из системы, опрессовка системы наполнение системы в целом до заданного давления)	1 раз в год	237 121,33	4,39
	Работы по надлежащему содержанию электрооборудования (Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов в местах общего пользования и в подвалах; Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе электротехнических устройств: проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление; Мелкий ремонт, снятие показаний общедомовых приборов учета)	1 раз в 3 года 1 раз в год и по мере необходимости		
	Работы по надлежащему содержанию системы вентиляции (проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции: проверка исправности канализационных вытяжек, прочистка засоренных вентиляционных каналов)	3 раза в год и по мере необходимости	13 500,00	0,25
	Техническое обслуживание приборов учета тепловой энергии	ежемесячно	26 600,00	0,49
3	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД**		**243 243,52**	**4,50**
	Подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю		
	Выкашивание и уборка газонов	по мере необходимости		
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	по мере необходимости		
	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда	По мере необходимости	213 020,04	3,94
	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю		
	Вывоз смета с придомовой территории	5 раз в неделю		
	Вывоз крупногабаритного и строительного мусора с контейнерных площадок	5 раз в неделю		
	Дезинфекция, дезинсекция, дератизация помещений входящих в состав общего имущества МКД	По мере необходимости	23 238,05	0,43
	Работы по благоустройству территории (ремонт контейнерных площадок, мелкий ремонт скамеек, качелей, побелка деревьев и бордюров)	По мере необходимости	6 985,43	0,13
4	**Услуги управления МКД**	ежемесячно	**207 131,18**	**3,83**

	Начисление, распечатка квитанций на оплату за содержание и коммунальные услуги. Работа с населением по вопросам начисления платы за содержание и коммунальные услуги. Рассмотрение заявлений, обращений граждан по вопросам связанным с обслуживанием дома. Прием платежей за содержание и коммунальные услуги. Выполнение диспетчерских функций по приему заявок населения по вопросам, связанным с обслуживанием дома. Работа по договорам с ресурсоснабжающими и субподрядными организациями. Услуги паспортного стола по составлению различных справок, документов и т.п. Организация работ по обследованию дома для определения его технической готовности к эксплуатации (в том числе к сезонной), необходимости ремонта. Ведение технической документации на жилой дом. Составление различных актов, предписаний, протоколов, отчетов.	ежемесячно	189 231,00	3,50
	Снятие показаний индивидуальных приборов учета, разнос квитанций, предписаний, объявлений и т.п.	ежемесячно	17 900,18	0,33
5	**Аварийное обслуживание внутридомового инженерного оборудования**	круглосуточно	**26 492,34**	**0,49**
6	**Аварийно-техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, входящего в состав общего имущества МКД**	аварийное обслуживание круглосуточно, техническое обслуживание 1 раз в год	**16 184,88**	**0,30**
7	**Вывоз твердых бытовых отходов населения (ООО "Транс Сервис")**	ежедневно	**81 639,66**	**1,51**
8	**Страхование гражданской ответственности по пожарной безопасности согласно Федерального закона №123-ФЗ от 22.07.2008 г.**	1 раз в год	**1 081,32**	**0,02**
	Итого		**929 992,08**	**17,20**
9	**Работы, необходимые для надлежащего содержания помещений, входящих в состав общего имущества МКД:**			
	Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	189 231,00	3,50
	Итого		1 119 223,08	20,70

Подписи сторон

"Управляющая организация"	"Собственник"
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖЭУ №5" ОГРН 1080105000568 ИНН 0105054282 г. Майкоп **Генеральный директор ООО "ЖЭУ № 5"** _____ **А.В.Маклашов**	по доверенности от 27 марта 2015 _____

Приложение № 3
К договору управления многоквартирным домом № 4 от 27.04.2015

Тарифы и нормативы на коммунальные услуги, сведения о общедомовых и индивидуальных приборах учета собственников многоквартирного жилого дома.

г. Майкоп, ул. **Герцена № 100**
S – общая **4505,50 м2** / жилая **4505,50 м2**

Тарифы и нормативы на коммунальные услуги на 2015г.		
Услуга	**Тариф (в руб. с учетом НДС)**	**Нормативный документ**
Центральное отопление	1998,47 руб/Гкал	Приказ Региональной энергетической комисии-Департамента цен и тарифов Краснодарского края от 13.12.2013г № 226-п
Горячее водоснабжение	129,03 руб/м^3	Приказ Управления государственного регулирования цен и тарифов Республики Адыгея от 13.12.2013г № 226-п Письмо управления государственного регулирования ценн и тарифов Республики Адыгея от 16.06.2014г № 467
Электрическая энергия	Двух.фазн.-день 3,85 руб/кВт ночь 2,15 руб/кВт Однофазный день 3,76 руб/кВт	Приказ Региональной энергетической комиссии-Департамента цен и тарифов Краснодарского края от 18.12.2013г. № 86/2013-э
Холодная вода	13,06 руб/м^3	Приказ Управления государственного регулирования цен и тарифов Республики Адыгея от 13.12.2013г № 227-п
Водоотведение	10,7 руб/м^3	Приказ Управления государственного регулирования цен и тарифов Республики Адыгея от 13.12.2013г № 227-п

Общедомовой прибор учета – отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электрическая энергия.

Отопление тип прибора ВКТ-7 № 181876
тип прибора ВЭПС-80 № 806390 дата ввода в эксплуатацию
тип прибора ВЭПС-80 № 806377 с13.02.2013г. по 23.08.2016г.
тип прибора КТСП - Н № 45941

Горячее водолснабжение
тип прибора ВЭПС-50 № 7507117 дата ввода в эксплуатацию
тип прибора ВЭПС-32 № 7327599 с13.02.2013г. по 23.08.2016г.
тип прибора КТСП-Н № 45944

Холодное водоснабжение № счетчика 002154 дата поверки 18.01.2011г.

Электрическая энергия.
тип счетчика Меркурий 230ART-13 № счетчика 09349885 дата поверки 30.09.2012г.

Индивидуальные приборы учета по состоянию на 01.05.2015г.
Количество квартир –90
Из них с приборами учета:
ГВС – 90 шт.
ХВС –90 шт.
ЭЭ -90 шт.

Подписи сторон

« Управляющая организация »	« Собственник »
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖЭУ №5" ОГРН 1080105000568 ИНН 0105054282 г. Майкоп Генеральный директор ООО «ЖЭУ № 5» _____ А.В. Маклашов	Договор № 10070 от 18.02.1993г. паспорт 7903 № 375227, 15.09.04г. УВД г. Майкопа РА по доверенности от 24 марта 2015г. _____ / Тетлякова Я.С.

Приложение № 4
К договору управления многоквартирным домом
№ 4 от 27.04.2015

Перечень контактных телефонов и адресов аварийных служб, ресурсоснобжающих организаций и контролирующих органов.

1. Отдел государственной противопожарной службы – г. Майкоп, ул. Первомайская, 187, тел. 57-03-61, 01.
2. Дежурная часть – г. Майкоп, ул. Пролетарская, 221, тел. 52-30-43, 02.
3. Станция скорой и неотложной помощи – г. Майкоп, ул. Спортивная, 39А, тел. 52-25-60, 03.
4. Газовая служба – г. Майкоп, ул. Апшеронская, 4, тел. 52-38-60, 52-37-00, 04.
5. Роспотребнадзор – г. Майкоп, ул. Гагарина 74, тел. 52-12-05, 52-10-63.
6. Аварийная служба ЗАО «Союзлифтмонтаж –Юг» тел. 55-68-34
7. Аварийная диспетчерская служба тел. 56-03-40
8. МУП «Майкопводоканал» тел. 52-26-09
9. ОАО «Кубанская энергетическая компания» тел. 53-33-27
10. ОАО «АТЭК» Майкопские тепловые сети тел. 52 -73-79
11. ОАО «АДЫГГАЗ» тел. 52-37-00
12. ООО «ЖЭУ № 5» тел. 53-33-91
13. Управление по Надзору За Строительством Зданий, Сооружений и Эксплуатацией Жилищного Фонда РА, ГУ - Адрес: Майкоп, ул. Краснооктябрьская, 12
Телефон:+7 (8772) 52-46-52, +7 (8772) 57-12-85, +7 (8772) 57-04-09
14. Управление жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Администрации муниципального образования «Город Майкоп», г. Майкоп ул. Краснооктябрьская, 21, телефон: 8(8772)52-81-35

Подписи сторон

«Управляющая организация»	«Собственник»
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖЭУ №5" ОГРН 1080105000568 ИНН 0105054282 г. Майкоп Генеральный директор ООО «ЖЭУ №5» _____ А.В. Маклашов	Договор № 10070 от 18.02.1993 г. паспорт 7903 № 375227, 15.09.04 г. УВД г. Майкопа Р.А. по доверенности от 24 марта 2015 г. _____ Пешманова Н.С.