

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Тульская область г. Новомосковск

« 13 » февраля 20 17 г.

ООО «Умелые руки», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Черницовой Анастасии Викторовны, действующего на основании Устава с одной стороны, и администрация муниципального образования город Новомосковск - Собственник помещений № 1-44, общей площадью 2487,4 кв.м, в том числе жилой площадью 2474,2 кв. м, в многоквартирном доме по адресу: 301650, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Калинина, д. № 36-А, в лице начальника управления жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования город Новомосковск Никандровой Марьяны Александровны, действующей на основании доверенности № 13/19-01-15 от 25.01.2016 года, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного администрацией муниципального образования город Новомосковск.

1.2. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. По данному Договору Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее - Собственник), проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.4. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в помещениях в многоквартирном доме, безопасного состояния многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения соответствия потребительских характеристик многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

1.5. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 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", Постановления Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями", Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"), правовых актов органов местного самоуправления, иных положений законодательства Российской Федерации, применимых к предмету настоящего Договора.

1.6. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

1.7. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

## **2. Предмет Договора**

2.1. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Для достижения цели, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, Управляющая организация предоставляется самостоятельно планировать, организовывать и осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами, исходя из реального потребительского спроса в пределах направлений деятельности, предусмотренных в Уставе.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется содержание и ремонт общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Перечень обязательных услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.6. Границы эксплуатационной ответственности Сторон указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.7. Перечень коммунальных и аварийных служб указаны в Приложении № 5 к настоящему Договору.

2.8. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

## **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.

3.1.3. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

3.1.4. Заключать договора, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме, в случае, если Управляющая организация, не оказывает такие услуги и не выполняет

такие работы своими силами, а также осуществлять контроль за исполнением обязательств по таким договорам.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг.

3.1.6. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение.

3.1.7. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

3.1.8. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения Собственников помещений в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

3.1.9. Проводить обследование общего имущества многоквартирного дома не менее двух раз в год, и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

3.1.10. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации, а также обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.11. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений.

3.1.12. Представлять платежный документ на оплату помещения каждому Собственнику на бумажном носителе до почтового ящика.

3.1.13. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате помещений.

3.1.14. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе Собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.1.15. Отражать в актах сведения об оказании услуг и выполнении работ.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатка и дефекта, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.17. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку от Собственника на их устранение. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать в письменном или в устном виде о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.18. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы за помещение не позднее, чем за 30 (тридцать) дней со дня принятия изменений органами местного самоуправления, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, но не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение, путем размещения информации любым доступным способом для собственников помещений.

3.1.19. Разместить информацию о телефонах, наименовании аварийных служб и лиц, являющихся исполнителями коммунальных услуг, на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации, в платежных документах или в других общедоступных местах.

3.1.20. До начала проведения работ внутри помещения Собственника, согласовывать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. На основании письменного заявления Собственника, направлять своего сотрудника для составления соответствующего акта.

3.1.22. Передать документы в течение 30 (тридцати) дней с момента окончания срока действия Договора или его расторжения в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.23. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.24. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

3.1.25. Представлять Собственникам отчеты об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания.

3.1.26. Обеспечить исполнение обязательств по уплате Собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору. Предоставить возмещение вреда, причиненного общему имуществу в многоквартирном доме, в пользу собственников помещений в многоквартирном доме. Гарантировать ежемесячное возобновление обеспечения исполнения обязательств в случае его реализации.

3.1.27. Сообщить всем собственникам помещений о проведении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме путем размещения сообщения (уведомления) в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме: на входных дверях в каждом из подъездов и /или на информационных стендах, расположенных в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме созывается по инициативе Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке взыскивать с виновных лиц неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за помещение.

3.2.3. Без согласия Собственника осуществлять обработку персональных данных Собственника и лиц, проживающих с ним в помещении, а также сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных для реализации настоящего Договора.

3.2.4. Определять размер платы и перечень услуг и работ, не входящих в состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.5. Принимать решения о предоставлении возможности пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество Собственников помещений в многоквартирном доме, при условии принятия такого решения на общем собрании Собственников помещений.

3.2.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.2.7. Самостоятельно определять способ обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за помещение.

3.3.2. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.4. В течение трех дней представлять Управляющей организации документы, доказывающие право собственности на помещение.

3.3.5. При использовании помещения соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию помещений в многоквартирных домах.

3.3.6. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.7. Собственник обязан ознакомить лиц, использующих помещение, принадлежащее Собственнику, со всеми условиями Договора.

3.3.8. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.9. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения (периодичность), а также размер платы за содержание жилого помещения.

3.3.10. Сообщить всем собственникам помещений о проведении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме путем размещения сообщения (уведомления) в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме: на входных дверях в каждом из подъездов и /или на информационных стендах, расположенных в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме созывается по инициативе собственника помещения.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

а) не устанавливать, одновременно не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

б) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещения без согласования в установленном порядке;

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

д) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

е) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

ж) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

з) при отчуждении помещения сообщить в Управляющую организацию информацию о смене собственника помещения.

и) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты; бросать в унитазы песок, строительный мусор, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, тряпки, предметы личной гигиены, туалетную бумагу, кости, стекло, металлические и деревянные предметы; не сбрасывать в систему канализации пищевые отходы.

3.3.12. Представлять Управляющей организации сведения:

- о заключенных договорах коммерческого найма (аренды) помещения,
- об изменении количества граждан, проживающих в помещении, включая временно проживающих;

- о перепланировке и (или) переустройстве помещения с момента получения решения органа местного самоуправления о согласовании переустройства и (или) перепланировки.

3.3.13. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации, в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных (аварийных) работ в заранее согласованное с Организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.14. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.15. Действия положений, указанных в разделе 3.3, распространяется на лиц, проживающих совместно с Собственником помещения.

3.3.16. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.17. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить всем собственникам помещений о проведении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме путем размещения сообщения (уведомления) в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На компенсацию расходов на оплату помещения в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления за счет средств соответствующих бюджетов.

3.4.2. Получать в необходимых объемах услуги и работы надлежащего качества.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.4. На предоставление льгот (субсидии) по оплате помещения и коммунальных услуг.

3.4.5. Собственник помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину и юридическому лицу на основании соответствующего договора или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным Кодексом Российской Федерации.

3.4.6. В случае временного отсутствия собственник вправе предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

3.4.7. В случае, если помещение Собственника, используется иными лицами сообщать Управляющей организации все необходимые сведения, касающиеся указанных лиц.

3.4.8. Собственники, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

#### **4. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, а также порядок внесения такой платы**

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы в год за жилое и нежилое помещение (далее по тексту – помещение) и коммунальные услуги.

4.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

4.3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

4.4. Размер платы за помещение по результатам открытого конкурса в месяц за один кв.м общей площади помещения составляет 17,80 руб.

4.5. Размер платы в месяц за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Размер платы за помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за помещения определяется с учетом предложений Управляющей организацией.

Размер платы за помещение и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны перечню, объемам и качеству услуг и работ.

4.8. При отсутствии решения собственников помещений в многоквартирном доме об установлении размера платы за помещение на соответствующий период плата подлежит исчислению исходя из размера платы за помещение, установленного органом местного самоуправления.

4.9. Управляющая организация применяет новый размер тарифов со дня вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов органов государственной власти, принятых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, об изменении тарифов.

В случае изменения тарифов сумма платы за помещение изменяется. При изменении в установленном порядке тарифов эти изменения считаются внесенными в договор и согласованными Сторонами.

4.10. Собственник вносит плату за помещение на расчетный счет, указанный в ежемесячном платежном документе (квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.11. Размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилую помещению.

4.12. Плата за помещение вносится Собственником ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, на основании ежемесячных платежных документов (квитанций).

4.13. Срок внесения платы за помещение может быть изменен на основании нормативных правовых актов органов государственной власти, принятых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации,

4.14. Форма (заполнение) платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг утверждена Приказом Минрегиона РФ от 19.09.2011 N 454 "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению".

4.15. Платежный документ может содержать иные сведения и дополнительную информацию.

4.16. Сведения и информация в платежном документе носят рекомендательный характер, за исключением обязательных сведений, в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

4.17. Плата за помещение производится любым способом, не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации.

4.18. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение.

4.19. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за помещение, 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.

4.20. Основания и порядок изменения размера платы за помещение в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.21. Дополнительные услуги и работы, не включенные в плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняются за отдельную плату, установленную Управляющей организацией самостоятельно. Перечень дополнительных услуг и работ размещаются на общедоступном месте - на стенде в помещении, занимаемом Управляющей организацией.

4.22. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением не является основанием изменения размера платы за содержание и ремонт помещения.

4.23. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

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

5.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.



Размер пени указывается в ежемесячном платежном документе и может быть изменен на основании нормативного правового акта, в соответствии с которым изменяется данный размер пени.

5.4. При нарушении Собственником 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.

5.5. 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 в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.6. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требования.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Порядок осуществления контроля за выполнением организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Муниципальный жилищный контроль осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления в порядке, установленном муниципальными правовыми актами либо законом субъекта Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами.

6.3. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

6.4. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору включает в себя:

- получение от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома;
- участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- личное присутствие уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

6.5. По требованию любой из сторон Договора составляется соответствующий акт в случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда помещению Собственника, общему имуществу многоквартирного дома;
- неправомерных действий Собственника;

- а также в иных случаях.

6.6. Акт составляется комиссией, включая представителей Организации, Собственника (пользователя, члена семьи Собственника и пользователя, иных лиц, занимающих помещение), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия, описание; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (пользователя) помещения, иных лиц, занимающих помещение на законных основаниях, а также иную информацию.

6.8. Акт составляется в присутствии Собственника и/ или лиц, указанных в п. 6.3 настоящего Договора. При отсутствии Собственника акт составляется комиссией без его участия. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику и/ или лицам, указанных в п. 6.3 настоящего Договора, под расписку или путем почтового отправления простым письмом.

6.9. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться.

## **7. Порядок изменения, прекращения и продления Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников:

- на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора, и о принятии решения о выборе иной Организации или об изменении способа управления данным домом, о чем Организация должна быть предупреждена не позже чем за 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- в случае ликвидации (реорганизации) Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Организацией и Собственником.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор продлевается на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 162 Жилищного кодекса РФ;

- товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, созданный собственниками помещений данного многоквартирного дома не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее, чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания договора (ов) управления многоквартирным домом или иного установленного договором(ами) срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

7.5. При отсутствии одной из Сторон договора письменного заявления за 30 дней до окончания срока настоящего Договора о нежелании его продлевать, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.6. Настоящий Договор может продлеваться подобным образом неоднократно.

### **8. Форс-мажор**

8.1. Организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев подряд, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

### **9. Срок действия Договора**

9.1. Договор заключен сроком на три года. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор содержит Приложения № 1, № 2, № 3, № 4, № 5.

### **10. Заключительные положения.**

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

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме.

10.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

### 11. Реквизиты и подписи Сторон

Собственник помещения

администрация с.п.о. г. Новомосковск  
(фамилия, имя, отчество)

паспорт: \_\_\_\_\_  
(серия, номер)

\_\_\_\_\_  
(орган, вывший паспорт)

\_\_\_\_\_  
(дата выдачи, код подразделения)

\_\_\_\_\_  
(документ, заменяющий паспорт)

\_\_\_\_\_  
(место регистрации и/ или проживания)

Доверенность № 13/19-01-15  
от 25.01.2016г.

Иванова М.А.  
(подпись) (расшифровка подписи)

Управляющая организация

ООО «Умелые руки»

Юридический адрес: 301665, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Дружбы, д.2, корп.3, кв.35

Адрес для корреспонденции: 301665, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Дружбы, д.2, корп.3, кв.35

ОГРН 1167154072524

ИНН 7116152661

КПП 711601001

тел./факс (48762) 9-72-62, 8-963-939-70-94

К/ счет 30101810300000000608

Р/ счет 40702810266000005948 в Тульском Отделении №8604 ПАО Сбербанк, БИК



Иванова А.В.  
(расшифровка подписи)

1. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

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

б) крыши;

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

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

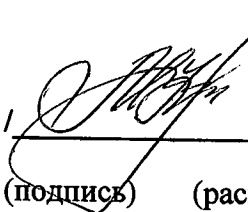
6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.


8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

9. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Собственник

  
(подпись) Резаева М.А.  
(расшифровка подписи)

Управляющая организация

  
Резаева А.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)  
МП  
ИНН 7116152661  
Тулская область г. Новомосковск

Приложение № 2  
к договору управления  
многоквартирным домом  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность выполнения услуг и работ	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
			528489,12	17,80
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			2,58
1	Работы, выполняемые в отношении фундаментов.			
	<p>Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.</p> <p>Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</p> <p>признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</p> <p>коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с железобетонными фундаментами;</p> <p>проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.</p>	Согласно графику плановых и частичных осмотров несущих конструкций и несущих домов, но не менее двух раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).		
	Устранение причин нарушений, восстановление эксплуатационных свойств конструкций и их	Согласно плану мероприятий по устранению причин нарушения		

	работоспособности.		и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций и работоспособности отношении всех видов фундаментов.		
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.  Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, включающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.  Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подпольй, запорных устройств на них.  Устранение выявленных неисправностей.		Согласно графику плановых и частичных осмотров подвалов многоквартирных домов, но не менее двух раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).		
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен.  Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.  Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.		Постоянный.  Согласно разработанному плану проведения восстановительных работ.  Согласно графику плановых и частичных осмотров стен многоквартирных домов, но не менее двух раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).		



	<p>Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.</p> <p>Устранение выявленных повреждений и нарушений</p>			
4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий.</p> <p>Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.</p> <p>Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.</p> <p>Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.</p> <p>Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в</p>	<p>Согласно составленному плану мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий и их эксплуатации и его выполнение.</p>		
	<p>Согласно графику плановых и частичных осмотров перекрытий и покрытий многоквартирных домов, но не менее двух раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).</p>			

	<p>домах с перекрытиями из кирпичных сводов.</p> <p>Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями.</p> <p>Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).</p>			
	<p>Проведение восстановительных работ.</p>	<p>Согласно разработанному плану проведения восстановительных работ.</p>		
5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий.</p>			
	<p>Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.</p>	<p>Постоянный.</p>		
	<p>Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.</p> <p>Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.</p> <p>Выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены,</p>	<p>Согласно графику плановых и частичных осмотров балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов, но не менее двух раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).</p>		

	разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания. Проведение восстановительных работ.				
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш. Проверка кровли на отсутствие протечек. Выявление деформации и повреждений кровельного покрытия, водоотводящих устройств, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождей и талых вод. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. Проведение восстановительных работ.			Согласно разработанному плану проведения восстановительных работ.	
				Согласно графику плановых и частичных осмотров крыш многоквартирных домов, но не менее двух раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).	
				Постоянно.	
				Незамедлительно при выявлении нарушений, приводящих к протечкам. В остальных случаях – согласно разработанному плану проведения восстановительных работ.	

	разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания. Проведение восстановительных работ.				
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши. Проверка кровли на отсутствие протечек. Выявление деформации и повреждений кровельного покрытия, водоотводящих устройств, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. Проведение восстановительных работ.		Согласно графику плановых и частичных осмотров крыш многоквартирных домов, но не менее двух раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).		
				Согласно разработанному плану проведения восстановительных работ.	
				Постоянно.	
				Незамедлительно при выявлении нарушений, приводящих к протечкам. В остальных случаях – согласно разработанному плану проведения восстановительных работ.	

7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц.</p> <p>Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.</p> <p>Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.</p> <p>Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.</p> <p>Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.</p> <p>Проведение восстановительных работ.</p>	<p>Согласно графику плановых и частичных осмотров лестниц многоквартирных домов, но не менее двух раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).</p>	<p>работ.</p>	
8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов.</p> <p>Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами.</p> <p>Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках.</p> <p>Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).</p>	<p>Согласно графику плановых и частичных осмотров фасадов многоквартирных домов, но не менее двух раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона)..</p>	<p>Согласно разработанному плану восстановительных работ.</p>	
		<p>Постоянный.</p>		

	<p>Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы.</p> <p>Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).</p> <p>Проведение восстановительных работ.</p>	<p>Согласно разработанному плану восстановительных работ.</p>		
9	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок.</p> <p>Выявление зыбкости, выщипывания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.</p> <p>Проверка звукоизоляции и огнезащиты.</p> <p>Проведение восстановительных работ.</p>	<p>Согласно графику плановых и частичных осмотров перегородок многоквартирных домов, но не менее двух раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).</p>		
10	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p>	<p>Согласно разработанному плану восстановительных работ.</p> <p>Немедленное устранение нарушений с принятием мер безопасности при наличии угрозы жизни и здоровью человека. В остальных случаях - согласно разработанному плану восстановительных работ.</p>		
11	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</p> <p>Выявление повреждений и нарушений.</p>	<p>Согласно графику плановых и частичных осмотров полов, относящихся к общему</p>		

		имуществу в многоквартирном доме.			
		Проведение восстановительных работ.			
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	Согласно разработанному плану восстановительных работ.			
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	Согласно графику плановых и частичных осмотров оконных и дверных заполнений.			
	При выявлении нарушений проведение восстановительных работ.	В отопительный период – незамедлительный ремонт, в остальных случаях – от 1 суток до 3-х суток.			
	II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				4,67
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции.				
	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	Согласно графику плановых и частичных осмотров			
	Контроль состояния оборудования и систем инженерно-технического обеспечения.	Постоянный.			
	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение	Немедленно.			

	<p>неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.</p> <p>Контроль состояния и восстановления антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов дефлекторов.</p> <p>Проведение восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.</p>			
14	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов.</p> <p>Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах.</p> <p>Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.</p> <p>Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов.</p> <p>Проведение восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.</p>	<p>Постоянный.</p> <p>Согласно разработанному плану восстановительных работ.</p>		
15	<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения.</p> <p>Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов,</p>	<p>Согласно графику плановых и частичных осмотров</p>		



	запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения.	
	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода), контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	Постоянный.	
	Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Незамедлительно.	
	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	Постоянный.	
	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	По мере необходимости.	
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	В отопительный период – незамедлительный. Ремонт, в остальных случаях согласно разработанному плану восстановительных работ.	
	Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	Постоянный.	
	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	Незамедлительное.	
	Контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	Постоянный.	
	Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего	По мере выявления неисправностей.	

	водостока, дренажных систем и дворовой канализации.			
	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	По мере необходимости.		
	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	После выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.		
	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	Ежегодно при подготовке к зиме.		
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение).			
	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	Согласно графику плановых и частичных осмотров систем теплоснабжения (отопления, горячее водоснабжение).		
	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	Согласно графику, установленному теплоснабжающей организацией.		
	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости.		
	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	Ежегодно при подготовке к эксплуатации в зимних условиях многоквартирных домов, а также монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб.		
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и			

	телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.			
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	Постоянно.		
	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	Постоянно.		
	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	На период действия договора управления многоквартирным домом.		
	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	Постоянный.		
18	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:			
	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.	В соответствии с заключенным договором со специализированной организацией, обслуживающей газовое оборудование.		

	Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	В соответствии с заключенным договором со специализированной организацией, обслуживающее газовое оборудование.	
	При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях.	Немедленно.	
	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
19	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		10,55
	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов, общих кухонь, душевых, туалетов, умывальных комнат и т.д.	Не реже чем через пять дней.	
	Обметание стен.	Не менее двух раз в год.	
	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.	Не реже одного раза в месяц.	
	Мытье окон.	Один раз в год.	
	Мокрая уборка всех поверхностей.	Не реже одного раза в месяц.	
	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов).	По мере необходимости.	
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	Регулярно в соответствии с санитарными нормами и правилами.	

20	<p>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года.</p>			
	<p>Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.</p>	По мере необходимости.		
	<p>Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда.</p>	Ежедневно.		
	<p>Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).</p>	Ежедневно.		
	<p>Очистка придомовой территории от наледи и льда.</p>	Ежедневно.		
	<p>Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.</p>	В течение дня по мере необходимости, но не реже одного раза в сутки, а во время утренней уборки периодически промывать.		
	<p>Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.</p>	Ежедневно.		
21	<p>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года.</p>			
	<p>Подметание и уборка придомовой территории;</p>	Ежедневно.		
	<p>Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;</p>	В течение дня по мере необходимости, но не реже одного раза в сутки, а во время утренней уборки периодически промывать.		
	<p>Уборка и выкапывание газонов.</p>	Стрижка газонов производится периодически при достижении травяным покровом высоты 10 -		

			15 см. Уборка скошенной травы - в течение 3 суток с момента производства данных работ.	
			Ежедневно.	
22	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов. Вывоз твердых бытовых отходов.		Ежедневно, а при накоплении более 2,5 куб. метров - незамедлительно.	
	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.		Согласно условиям заключенного договора со специализированными организациями.	
23	Озеленение. Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных. Работы, связанные с обрезкой деревьев и кустарников.		По мере необходимости при наличии соответствующего разрешения. В соответствии со сроками, установленными агротехническими нормами.	
24	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.		По мере необходимости, но не реже одного раза в год при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в весенне-летний период.	
25	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов,		Постоянно.	


	проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.			
26	Обеспечение устранения аварий.	В соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.		
27	Проверка состояния и выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещений многоквартирного дома.	По мере необходимости с учетом такого доступа.		
28	Услуги по управлению многоквартирным домом			
	Своевременное заключение договоров оказания услуг и выполнения работ со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Управляющая организация, не оказывает такие услуги и не выполняет такие работы своими силами, а также осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.	В период действия договора управления многоквартирным домом (далее - МКД).		
	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством РФ порядке.	В период действия договора управления МКД.		
	Организация работы по изготовлению платежного документа для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, а также начислению и обеспечению сбора платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги. Организация доставки платежного документа каждому Собственнику (потребителю) на бумажном носителе до почтового	Ежемесячно.		

	ящика.		
	Организация работы по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.	В период действия договора управления МКД.	
	Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии законодательством Российской Федерации является обязательным.	В период действия договора управления МКД.	
	Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения Собственников помещений в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.	В период действия договора управления МКД.	
	Выполнения заявок населения.	Не позднее чем на следующий день после поступления заявки. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии -- в согласованные сроки с заявителем. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке. Аварийные заявки устраняются в сроки, указанные в действующих нормативных актах.	





	Иные услуги, связанные с управлением многоквартирного дома.	В период действия договора управления МКД.		
--	---	--	--	--

Собственник

  
 (подпись) Жуковская М.А.  
 (расшифровка подписи)

Управляющая организация


  
 (подпись) Чернышова А.В.  
 (расшифровка подписи)

  
 ООО «Уделье Руки»  
 ИНН 711916871  
 МП  
 Московская область, г. Тосно, Косовское сельское поселение, д. 5-й д. 10

Перечень  
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме


№ пункта	Виды работ и услуг	Объем работ и услуг в течение календарного года	Качество	Периодичность	Стоимость работ и услуг (руб.)
1	Дополнительная установка внешних объектов благоустройства.	Согласно принятому решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.	В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.	По мере необходимости.	Согласно сметной документации.

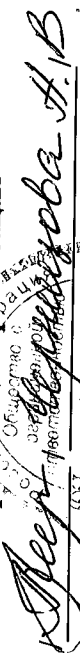
Собственник  
*Иванов И.И.*  
(подпись) (расшифровка подписи)

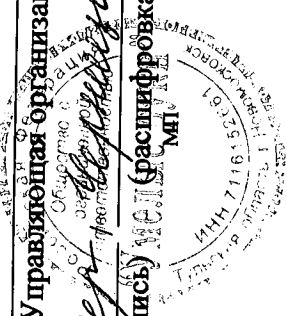
Управляющая организация  
*Иванов А.В.*  
(подпись) (расшифровка подписи)  


Границы эксплуатационной ответственности Сторон

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности Собственника помещения
1	2
<p>1. Стойки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.</p>	<p>1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и сантехоборудование в квартире.</p>
<p>2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.</p>	<p>2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.</p>
<p>3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.</p>	<p>3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.</p>
<p>4. Стойки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.</p>	<p>4. Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.</p>
<p>5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещении (квартиру) заполнений.</p>	<p>5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).</p>

Собственник  
  
 (подпись) / *Гусева Ольга А.*  
 (расшифровка подписи)

Управляющая организация  
  
 (подпись) / *Гусева А.В.*  
 (расшифровка подписи)



Приложение № 5  
к договору управления  
многоквартирным домом  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Наименование коммунальных и аварийных служб	Телефоны
Единая дежурно-диспетчерская служба	3-43-49
НМУП «Микрорайон-Сервис»	4-07-95
НМУП «Районное благоустройство, ремонт дорог и тротуаров»	6-31-68
ООО «Новомосковский городской водоканал»	3-88-76; 6-84-09
ООО «Новомосковская тепловая компания»	6-19-69
ООО «Новомосковская энергосбытовая компания»	6-23-64 6-30-76
Филиал АО «Газпром газораспределение Тула» в г.Новомосковске	04 6-14-01

Собственник

  
Н. В. Красная

(подпись) (расшифровка подписи)

Управляющая организация

  
А. В. Красная

(подпись) (расшифровка подписи)

