

Договор управления № Т4-33/П
многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, улица Гагарина, дом 33

г. Екатеринбург

«19» мая 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Радомир» в лице Генерального директора Мойсеенко Н.В., действующего на основании Устава и лицензии № 066000036 от 01.04.2015 г., именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, улица Гагарина, дом 33, именуемые в дальнейшем «Собственники» (полностью перечисленные в Приложении №1); именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

В настоящем договоре используются следующие термины:

Собственники жилых помещений - субъекты гражданского права, право собственности которых на жилые помещения в многоквартирном доме зарегистрированы в установленном порядке.

Собственники нежилых помещений - субъекты гражданского права, право собственности которых на нежилые помещения в многоквартирном доме зарегистрированы в установленном порядке.

Пользователи жилых помещений - наниматели жилых помещений и члены их семей.

Пользователи нежилых помещений - юридические и физические лица, пользующиеся нежилыми помещениями многоквартирного дома на основании договоров аренды или по иным законным основаниям.

Общая площадь дома - состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. (Ст.15 ЖК РФ).

Совет многоквартирного дома - некоммерческое объединение собственников помещений в многоквартирном доме, выбранных решением общего собрания, действующий в целях обеспечения прав и законных интересов граждан. Совет МКД может осуществлять общественный жилищный контроль, взаимодействие с управляющей компанией по вопросам управления, а также в рамках полномочий, предоставленных собственниками.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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 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 дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества, которое обслуживается в соответствии с настоящим договором, указан в Приложении №2 к настоящему договору.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу многоквартирного дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от первого стыкового соединения, другое оборудование, расположенное на этом участке;
- отопительные приборы, если на стояках отопления имеются отсекающие отопительные приборы вентили, разводки от отопительных приборов до данных вентилей;
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от запорной арматуры, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в помещении, расположенные как внутри, так и за пределами помещения;

- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

- иное имущество, обслуживающее только одно помещение.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника) - доля, определяемая отношением общей площади помещения Собственника к общей площади помещений многоквартирного дома.

Общая площадь помещения - сумма площадей всех частей жилого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения нужд Собственника, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, газ, отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю состояния, поддержания в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и иного общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с перечнем работ, установленном в Приложении №3 к настоящему договору.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в Приложении №5 к настоящему договору.

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является деятельность Управляющей компании по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечению сохранности, надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования, оказанию коммунальных услуг (далее - услуги), решению иных вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома Собственниками жилых помещений (далее - Собственники), избравшими форму управления многоквартирным домом (далее - МКД) посредством управляющей организации.

Вопросы содержания придомовой территории, которая подлежит передаче в общую долевую собственность собственникам помещений многоквартирного дома, будут согласованы сторонами дополнительно после оформления прав на землю в установленном законом порядке.

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги, а также выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Гагарина, дом 33, от своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, и иные договоры в интересах Собственников, а также осуществлять иную деятельность, согласованную с Советом МКД, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного жилого дома от «___» _____ 2019 г. Собственники жилых помещений обязаны подписать настоящий Договор в течение 2-х недель со дня проведения общего собрания, на котором был избран способ управления многоквартирным домом - Управляющей компанией. Условия настоящего договора являются обязательными для Собственников, не подписавших настоящий договор.

1.4. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющей организацией на основании лицензии на ее осуществление, выданной Управлением государственной жилищной инспекции Свердловской области № 36 от 01.04.2015 г.

1.5. Исполнение Договора Сторонами базируется на содержании следующих нормативных документов:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части - Стандарты управления многоквартирным домом);

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы);

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для

обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ);

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Обеспечить, путем обслуживания внутренних инженерных сетей в отношении коммунальных услуг, которые предоставляются на основании прямых договоров с собственниками помещений, а также в отношении остальных услуг путем заключения договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, предоставление Собственникам и Пользователям жилых и нежилых помещений коммунальных услуг надлежащего качества, включающих:

- холодное водоснабжение – бесперебойная круглосуточная¹ подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

- горячее водоснабжение – бесперебойная круглосуточная¹ подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам, с температурой: не менее +60 °С – для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °С – для закрытых систем теплоснабжения, и не более +75 °С – для любых систем теплоснабжения;

- водоотведение – бесперебойно круглосуточно¹ в течение года;

- отопление – бесперебойно круглосуточно¹ в течение отопительного сезона с обеспечением температуры в жилых помещениях не ниже +18 °С (в угловых комнатах – не ниже +20 °С) и температуры наружного воздуха не ниже расчетной по проекту;

- электроснабжение - бесперебойное круглосуточное¹ электроснабжение с напряжением согласно ГОСТ 29322-92 при условии соблюдения качества электроэнергии поставщиком;

- газоснабжение – бесперебойное круглосуточное¹, соответствующее по свойствам и давлению действующим стандартам и обязательным требованиям;

- обращение с твердыми коммунальными отходами - организация сбора и обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест (площадок) накопления.

Качество работ и услуг определяется в договорах между Управляющей компанией и поставщиками коммунальных ресурсов и должно соответствовать требованиям ГОСТов, СНиПов и СанПиНов.

2.1.2. В объеме собранных и переданных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда).

2.1.3. В соответствии с графиком проведения капитального ремонта в доме подготовить предложение Собственникам по проведению капитального ремонта, которое должно включать в себя:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;

- стоимость материалов, необходимых для проведения капитального ремонта;

- общую стоимость работ по капитальному ремонту;

- сроки проведения капитального ремонта;

- другие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению капитального ремонта утверждается, обсуждается и согласовывается с Советом МКД и подписывается председателем Совета МКД.

2.1.4. Обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, по заявке Собственника (Пользователя), за отдельную плату, при наличии технической возможности, на основании отдельного договора с Собственником (Пользователем). Сроки устранения неисправностей имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, указаны в Приложении №4 к настоящему Договору.

Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится в соответствии с Положением об оказании платных услуг населению Управляющей компании.

¹ За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг Договор управления ООО «Фонд Радомир»

2.1.5. В течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора совместно с председателем Совета МКД составить акт технического осмотра многоквартирного дома.

После составления акта осмотра и получении всей технической документации УК, при необходимости, самостоятельно проводить работу по получению и актуализации технического паспорта МКД.

2.1.6. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственников (Пользователей) и принимать соответствующие меры в установленные законом сроки.

2.1.7. Организовать начисление и учет всех платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также перечисление денежных средств Собственников (Пользователей) поставщикам коммунальных ресурсов и иным лицам.

2.1.8. Обеспечивать проведение перерасчётов в случае частичного или полного невыполнения работ (неоказания услуг), предусмотренных настоящим договором или выполнения работ (предоставления услуг) ненадлежащего качества, в течение месяца, следующего за расчётным.

2.1.9. Обеспечивать проведение перерасчётов и корректировок платы за коммунальные услуги на основании показаний общедомовых приборов учёта тепловой энергии, воды и электроэнергии в сроки в порядке, установленные Постановлением Правительства от 06.05.2011 г. РФ № 354 «О порядке оказания коммунальных услуг гражданам».

2.1.10. Производить начисление платы Собственникам нежилых помещений за выполненные работы (предоставленные услуги), а также за техническое обслуживание многоквартирного дома не ниже размера платы для собственников жилых помещений.

2.1.11. Ежемесячно проводить претензионно-исковую работу с должниками, в том числе использовать все методы воздействия, допустимые законодательством РФ (направление претензий, ограничение коммунальных услуг, «обзвон», взыскание задолженности в судебном порядке и иные, не запрещенные законом способы).

2.1.12. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением многоквартирным домом.

2.1.13. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.14. Своевременно информировать Собственников (Пользователей) жилых помещений об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующих объявлений в местах, определенных общим собранием Собственников для размещения объявлений, размещения на официальном сайте управляющей компании.

2.1.15. Представлять интересы Собственников при оформлении прав на земельный участок на основании дополнительного соглашения, за отдельную плату и при наличии надлежаще оформленных полномочий и согласия Совета дома.

2.1.16. Ежегодно, до конца первого квартала, представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (Пользователей), связанные с исполнением настоящего Договора, согласно Приложению №4 к настоящему договору. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб с размещением ее в легкодоступных местах.

2.1.18. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом.

2.1.19. Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего договора.

2.1.20. Акт о приемке оказанных услуг, выполненных работ составляется Управляющей организацией по форме, указанной в Приложении № 6 к Договору. Экземпляр двухстороннего акта передается уполномоченному лицу, подписавшему акт.

2.2. Собственники (Пользователи) обязуются:

2.2.1. Своевременно производить платежи по настоящему договору.

2.2.2. Использовать занимаемые помещения по назначению.

2.2.3. Содержать занимаемые помещения, санитарно-техническое и иное инженерное оборудование в исправном состоянии.

2.2.4. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим договором.

2.2.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения работ и совершения иных действий, создающих повышенный шум, вибрацию, повышенные запахов, нарушающих нормальные условия проживания других Собственников (Пользователей);
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жителей многоквартирного дома в ночное время, (с 22-00 до 08-00 по местному времени в соответствии с Законом Свердловской области №52-ОЗ от 14.06.2005 г.);

- другие требования законодательства.

2.2.6. Все работы, связанные с переустройством и (или) перепланировкой помещения, производить в установленном законом порядке. О произведенном переустройстве и (или) перепланировке уведомлять Управляющую компанию в течение одного месяца с момента произведенного переустройства и (или) перепланировки помещения, с предоставлением копий подтверждающих документов.

2.2.7. Не производить переустройства электрических, газовых сетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления, расположенных внутри помещения, без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.8. Собственник не имеет права без письменного согласования с Управляющей компанией:

- производить переоборудование инженерных сетей;
- подключать к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (в случае необходимости – подъезда многоквартирного дома) бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей:
 - а) для жилого помещения (квартиры) – более 3 кВт для квартир с газоснабжением, более 7 кВт – для квартир, оснащенных электроплитами;
 - б) для нежилого помещения – указанной поставщиком электрической энергии,

Предельно допустимая мощность электроприборов, одновременно включенных в помещении Собственника, не должна превышать параметров, предусмотренных СП 31-110-03.

- устанавливать, заменять отопительные батареи и приборы, устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- устанавливать, подключать регулирующую и запорную арматуру;
- нарушать имеющиеся схемы подачи и учёта услуг;
- использовать теплоноситель системы отопления не по его прямому назначению.

2.2.9. Обеспечить доступ в помещение сотрудников Управляющей компании, сотрудников подрядных организаций Управляющей компании, представителей органов государственного контроля и надзора и членов Совета дома для осмотра технического и санитарного состояния помещения (в том числе общего имущества дома), а также проведения оборудования и приборов, находящихся в помещении (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, в заранее определенное Управляющей компанией время, а в случае аварии – в любое время без предупреждения.

2.2.10. Не допускать загромождения санитарно-технического и иного инженерного оборудования.

Не возводить при реконструкции и отделке помещения неразборных и (или) неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, относящуюся к общему имуществу дома. При нарушении этой обязанности Собственник (Пользователь) обязан по первому требованию Управляющей компании демонтировать все неразборные и (или) неразъемные конструкции в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома. Собственник (Пользователь) несет бремя расходов по демонтажу всех неразборных и (или) неразъемных конструкций, а также ответственность за ущерб, причиненный Управляющей компании и третьим лицам в результате аварий (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги, вызванные аварией).

2.2.11. В случае обнаружения аварийных ситуаций и (или) неисправностей, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и (или) соответствующую аварийную службу, а также принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.12. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию об изменении:

- статуса помещения;
- прав на помещение и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего договора, с

предоставлением подтверждающих документов.

2.2.13. В случае предстоящего длительного (более 3 суток) отсутствия Собственника (Пользователя) в помещении, отключить приборы, оборудование и закрыть запорную арматуру, находящуюся на развозном оборудовании в помещении, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое в отсутствие Собственника (Пользователя) обеспечит доступ в помещение при возникновении аварийной ситуации.

2.2.14. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания.

2.2.15. Поддерживать чистоту в прилегающей к МКД территории в соответствии с «Правилами благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории МО Город Екатеринбург».

2.2.16. Складевать крупногабаритный мусор и отходы производственной деятельности только в специально оборудованной площадке.

2.2.17. Уполномочить решением общего собрания к МКД конкретное лицо (председателя Совета дома) принимать и подписывать документы, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору, определить место для размещения объявлений и информации, а также помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала Управляющей компании и предоставить Управляющей компании копию решения Совета дома (как представителя Собственников/Пользователей) по указанным вопросам.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору, выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая компания самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.1.2. Прекращать и (или) ограничивать предоставление Собственникам (Пользователям) жилых помещений коммунальных услуг:

а) при наличии у Собственника (Пользователя) жилого помещения задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 2 месячных размера платы² - в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг;

б) без предварительного уведомления – в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением за 10 дней:

- при проведении планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- при нарушении пунктов 2.2.6-2.2.8 настоящего договора²;

- при получении соответствующего предписания уполномоченного государственного или муниципального органа²;

- при неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем, угрожающих аварией или создающих угрозу жизни и безопасности граждан² за техническое состояние которых отвечает Собственник.

3.1.3. Выдавать Собственнику (Пользователю) на руки, направлять почтой или передавать через проживающих рядом других Собственников письменные уведомления (требования, предписания и т.д.) в случае выявления действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и (или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.6 - 2.2.8 настоящего договора, а также наличия задолженностей по платежам, предусмотренным настоящим договором.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность Собственника (Пользователя) по оплате услуг по настоящему договору, в том числе штрафных и иных санкций, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, а также судебных издержек.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим договором, в том числе, передавать общее имущество многоквартирного дома третьим лицам в арендное пользование, при условии принятия собственниками помещений в МКД соответствующего решения и на условиях, оформленных решением общего собрания собственников помещений дома. При этом все полученные

² Подключение к соответствующим сетям производится за счет средств «Собственника» после устранения выявленных нарушений в полном объеме.

Управляющей компанией платежи по арендной плате могут использоваться только на улучшение состояния общего имущества Собственников и в соответствии с решением общего собрания.

3.1.6. Инвестировать по согласованию с Советом МКД собственные средства в общее имущество многоквартирного дома, а также привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему договору, с последующим возмещением привлеченных средств Собственниками.

3.1.7. Вскрывать помещение Собственника в случае аварийной ситуации, устранение которой требует доступа в помещение Собственника, при условии, что Собственник либо Пользователь отсутствует в помещении более трех дней, а также отсутствует контактное лицо, которое может предоставить доступ в помещение Собственника, либо у Управляющей компании отсутствует информация об этом контактном лице. При этом после вскрытия помещения Собственника составляется соответствующий акт с участием представителей правопорядка и не менее двух жителей дома, а вход в помещение Собственника опечатывается и закрывается на замок.

3.1.8. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Собственники (Пользователи) имеют право:

3.2.1. Выполнять самостоятельно или с привлечением третьих лиц работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать письменно или по телефону заявки на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) в доме, а также на выполнение за отдельную плату работ, не предусмотренных настоящим договором.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему договору.

3.2.5. Направлять Управляющей компании письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена договора для Собственников жилых помещений определяется как сумма платы за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), платы за коммунальные услуги.

4.2. За пользование жилым помещением многоквартирного дома, принадлежащим органу местного самоуправления (субъекту Федерации, государству), сдаваемому Пользователю по договору социального найма, оплату производят Пользователь. При этом оплата по договору включает в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения и плату за коммунальные услуги. Плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится не Пользователем, а органом местного самоуправления (субъектом Федерации, государством). Внесенная Пользователем плата за наем жилого помещения поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд наймодателю – собственнику жилого помещения.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору, если иное не устанавливается решением общего собрания Собственников, принимается равным размеру платы за содержание и ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления для соответствующей (такой же) категории многоквартирных домов в тот же период времени, если такое решение органа местного самоуправления существует. При отсутствии решения органа местного самоуправления о размере платы за содержание и ремонт общего имущества, размеры платежей устанавливаются решением общего собрания Собственников. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, обращение с ТКО. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.5. Порядок оплаты Собственником/Пользователем жилищных и коммунальных услуг определен

действующим законодательством и Приложением № 7 к настоящему договору, являющемуся неотъемлемой частью договора.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании. Предоставление отчета.

5.1. Собственники, в рамках, предусмотренных действующим законодательством, имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.

- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии и требовать принятия мер по ним.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, довести до сведения Собственников отчет о выполнении договора управления за прошедший год путем его размещения на официальном сайте в сети интернет, а также на информационных стендах, расположенных в подъездах МКД.

6. Ответственность сторон.

6.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.2. Собственник (Пользователь) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения иных принятых на себя обязательств по настоящему договору.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за ненадлежащее исполнение условий договора по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также некачественное оказание коммунальных услуг, недопоставке коммунальных ресурсов.

6.5. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийных бедствий, войны, чрезвычайного положения, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) стороны настоящего договора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.

6.7. Члены Совета дома как представители Собственников (Пользователей) в случаях частичного невыполнения работ (неоказания услуг) или выполнения работ (предоставления услуг) ненадлежащего качества вправе инициировать осуществление перерасчета по статье «содержание жилья» (Постановление Правительства РФ № 491).

6.8. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника (нанимателя) жилого помещения лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору (а в случае заключения настоящего договора с собственником нежилого помещения — при установлении Управляющей компанией несоответствия фактического количества работников их заявленному числу

Управляющая компания после соответствующей проверки и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки. Расчётным периодом при определении размера убытков является последняя дата уведомления Управляющей компании Собственником об изменении числа лиц, проживающих в жилом помещении и (или) работающих в нежилом помещении.

6.9. Споры по настоящему договору между Управляющей компанией и физическими лицами рассматриваются в судах общей юрисдикции по месту нахождения Управляющей компании, а споры между Управляющей компанией и юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями) – в Арбитражном суде Свердловской области.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «19» 05 2019 года действует по «18» 05 2022 года.

7.2. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении договора на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, а также в случаях, установленных законом.

7.3. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части.

7.4. Настоящий договор прекращает свое действие между Управляющей компанией и отдельным Собственником при отчуждении им помещения с момента государственной регистрации права собственности на помещение за другим лицом.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

8.1. В случае принятия решения общим Собранием Собственников МКД или изменения действующего законодательства, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены договора.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего Собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему договору, а также цену договора с учетом подобных изменений. Необходимые изменения оформляются дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: **341-68-04, единый телефон для приема заявок 217-00-47.**

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем договоре (п. 8.3), новая информация указывается в месте, определенном согласно договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Управляющей компании и Собственников жилых помещений.

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложениями к нему являются:

Приложение №1 – Список (перечень) собственников помещений многоквартирного дома (с указанием Ф.И.О. собственника, паспортных данных, адреса регистрации, сведений о помещении, принадлежащем на праве собственности; сведений о юридическом лице, индивидуальном предпринимателе), подписавших настоящий договор.

Приложение №2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 – Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №4 – Перечень неисправностей (аварийных ситуаций) общего имущества многоквартирного дома и сроков их устранения; перечень неисправностей (аварийных ситуаций) на имуществе, не являющемся общим имуществом многоквартирного дома, и сроков их устранения.

Приложение №5 – Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 6 – Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №7 - Порядок расчетов собственников и пользователей помещений за жилищные и коммунальные услуги.

9. Реквизиты и подписи сторон.

«Собственники»:

Реквизиты и подписи Собственников жилых и нежилых помещений находятся в Приложении №1 к настоящему Договору.

«Управляющая компания»:

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Радомир»

ООО «Фонд Радомир»

Юридический адрес:

620075 г. Екатеринбург, ул.Пионеров, д. 2.

Тел. 365-80-82 (приемная), факс 365-22-01

Р/с 40702810800010003779, к/с 30101810500000000904 в АКБ Банк «Екатеринбург» (ОАО)

г. Екатеринбург ИНН 6670184820 КПП 667001001 ОГРН 1076670026586 БИК 046577904

Режим работы:

Понедельник-четверг: с 8¹⁵ час. до 17⁰⁰ час., пятница: с 8¹⁵ час. до 15⁴⁵ час.

Перерыв на обед: с 12⁰⁰ час. до 12³⁰ час.

Часы приема всех специалистов Управляющей компании:

вторник с 8¹⁵ час. до 17⁰⁰ час., среда с 12³⁰ до 17⁰⁰ час.

Запись на личный прием Генерального директора УК – с 13⁰⁰ час. по телефону **365-80-82**; часы личного приема по средам с 15⁰⁰ до 17⁰⁰ (по записи).

Примечание:

Непосредственное управление домом осуществляет Территориальный участок № 4 (г. Екатеринбург, пр. Ленина, 62/2)



Матвеева ИВ 1

Замечание: см. п.8.4 стр 9 „Особые условия“ настоящего Договора

**Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Екатеринбург,
ул. Гагарина, д. 33**

1. Помещения общего пользования, в том числе:

межквартирные лестничные площадки;

лестницы;

коридоры;

чердаки;

технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);

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).

2. Крыша.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. 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).

5. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета 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;

7. Внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внутридомовая инженерная система канализации, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (за исключением расположенных в помещении «Собственника»), регулирующей и запорной

арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии и оборудования, расположенного на этих сетях.

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с требованиями законодательства, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

12. 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.

Подписи сторон:

<p>«Управляющая компания» ООО «Фонд Радомир»</p> <p>Генеральный директор</p>  	<p>«Собственники»</p> <p>Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении №1 настоящего Договора.</p>
--	---

1. Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров.

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников водозапорной арматуры с устранением утечки, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).

1.4. Прочистка канализационного лежака.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Промазка свищей, участков гребней стальной кровли и др.

2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.4. Ремонт просевших отмостков.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

3.1. Замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.

3.2. Утепление оконных проемов.

3.3. Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений кровли.

3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

3.6. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.8. Утепление бойлеров.

3.9. Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.

3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.11. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

4.1. Промазка гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и газоходах.

4.3. Прочистка внутренней канализации.

4.4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

4.5. Укрепление трубопроводов.

4.6. Проверка канализационных вытяжек.

4.7. Мелкий ремонт изоляции.

4.8. Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках технических подпольях.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

5. Прочие работы.

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов.

5.5. Уход за зелеными насаждениями.

5.6. Удаление с крыш снега и наледей.

5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

Периодичность основных работ по уборке мест общего пользования

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
4.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
5.	Мытье окон	1 раз в год
6.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю
7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
8.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год

Периодичность основных работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность
1.	Холодный период	
1.1.	Подметание свежеснегавшего снега	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территории противогололедными реагентами	1 раз в сутки
1.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток
1.5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
1.7.	Промывка урн (при наличии)	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в течение холодного периода
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки

1.10.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
2.	Теплый период	
2.1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
2.2.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 суток
2.3.	Промывка урн	2 раза в месяц
2.5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток
2.7.	Протирка указателей	5 раз в сезон
2.8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.9.	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
2.10.	Мойка территории	3 раза в сезон

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Крыши.

Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

2. Перекрытия.

Заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

3. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

4. Оконные и дверные заполнения помещений общего пользования.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

5. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в помещениях общего пользования.

6. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих).

7. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

8. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

9. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

10. Вентиляция.

Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, исключая вентиляторы и их электроприводы.

11. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специализированными предприятиями по договору подряда с собственником жилищного фонда (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-

изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами и согласованным государственными надзорными органами.

12. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, отмостки, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и зон отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Периодичность работ по текущему ремонту

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Примечание (работы, проводящие осмотр и выполняющие работы)
1	Осмотр вентиляционных каналов и шахт	1 раз в год по плану-графику	Подрядная организация
2	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации	4 раза в месяц по плану-графику проведения ППР	Слесарь-сантехник
3	Осмотр оборудования сети центрального отопления	4 раза в месяц по плану-графику проведения ППР	Слесарь-сантехник
4	Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Слесарь-сантехник
		в межотопительный период по плану-графику	
5	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Слесарь-сантехник
6	Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации в помещениях общего пользования.	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Слесарь-сантехник
7	Осмотр поливочных наружных устройств (краны, разводка)	2 раза в год по плану-графику (весна, осень)	Слесарь-сантехник
8	Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд (входные, тамбурные), по лестничным маршам (этажные, секционные) и дверные полотна выхода на кровлю	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Плотник
		4 раза в месяц по плану-графику проведения ППР	
9	Замена стекол оконных рам. Замена дверных коробок и дверных полотен. Замена петель, дверных ручек и оконных запоров в местах общего пользования	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Плотник
10	Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен в местах общего	проведение работ при выявлении	Плотник

	пользования	неисправности в ходе осмотра	
11	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Электромонтер
		по плану-графику проведения ППР	
12	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Электромонтер
		по плану-графику проведения ППР	
13	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
14	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
15	Замена сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Электромонтер
		в случае поступления заявки в течение 7 рабочих дней	
16	Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях	по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
17	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Электромонтер
		по плану-графику	
19	Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха	по мере необходимости	Подрядная организация

Примечания:

1. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период выполняются в период с 1 апреля по 30 мая.
2. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период с 15 мая по 1 сентября.
3. Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

Подписи сторон:

<p>«Управляющая компания» ООО «Фонд Радомир»</p> <p>Генеральный директор  <u>Майсенко И.В.</u></p> <p> М.П.</p>	<p>«Собственники»</p> <p>Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении №1 настоящего Договора.</p>
---	---

Перечень неисправностей (аварийных ситуаций) общего имущества многоквартирного дома и сроки их устранения

Неисправности конструктивных элементов и оборудования в помещениях общего пользования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	3 суток
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	3 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 сутки
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек (в местах общего пользования) в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	

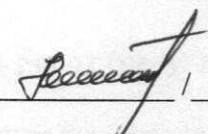
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах на общем имуществе дома	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	4 часа в зимнее время 1 сутки в летнее время
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования до прибытия персонала, обслуживающего дом	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 4 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	4 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	4 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	1 час
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Перечень неисправностей (аварийных ситуаций) на имуществе, не являющемся общим имуществом многоквартирного дома и сроки их устранения

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Подписи сторон:

<p>«Управляющая компания» ООО «Фонд Радомир»</p> <p>Генеральный директор <u></u> / _____ /</p> <p>М.П.</p>	<p>«Собственники»</p> <p>Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении № 1 настоящего Договора.</p>
---	--

Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.
3. Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, услуги по содержанию и обслуживанию нежилых помещений, в том числе путем заключения договоров.
4. Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и услуг по содержанию и обслуживанию нежилых помещений в соответствии с Договором управления.
5. Предоставление Собственникам (Пользователям) помещений разъяснений о порядке пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
6. Предоставление счет-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг и платёжно-расчётных документов для Собственников нежилых помещений, в том числе путем заключения договоров.
7. Заключение договоров на возмещение расходов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных льгот из бюджетов всех уровней.
8. Ведение учета доходов и расходов по многоквартирному дому, предоставление финансовой отчетности по итогам года.
9. Осуществление, в том числе путем заключения договоров, регистрационного учета граждан, регистрации по месту пребывания, а также выдача следующих справок:
 - справка о составе семьи,
 - копия лицевого счета,
 - подача сведений о жильцах допризывного возраста,
 - справки для оформления субсидий,
 - заверение копий документов и доверенностей в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.
10. Разработка предложений по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

Подписи сторон:

<p>«Управляющая компания» ООО «Фонд Радомир»</p> <p>Генеральный директор  <u>Матвеев Илья</u></p> 	<p>«Собственники»</p> <p>Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении №1 к настоящему Договору.</p>
--	---

**Форма акта
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

АКТ № _____

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

г. Екатеринбург « _____ » _____ 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург,

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице _____

(указывается Ф.И.О. уполномоченного собственника помещения в МКД, либо председателя Совета многоквартирного дома)

являющегося собственником квартиры № _____, находящейся в данном МКД, действующего на
основании _____, с одной стороны, и

*(указывается решение общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)*

(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме)

именуем _____ в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____

*(указывается Ф.И.О. уполномоченного лица,
должность)*

действующим _____ на основании _____

(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:
1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления
многоквартирным домом № _____ от _____ (Далее - Договор) услуги и (или)
выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД:

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

2. Всего за период с " _____ " _____ г. по " _____ " _____ г.

выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____

(_____) рублей.
(прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.
4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Порядок расчетов собственников и пользователей помещений за жилищные и коммунальные услуги

1. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы.

2. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4. В основе расчетов платы за коммунальные услуги (кроме услуги ТКО) лежат показания общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов, поступивших в многоквартирный дом. При этом коммунальные ресурсы направляются: на оказание коммунальных услуг собственникам (нанимателям) жилых помещений, на использование коммунальных ресурсов собственниками нежилых помещений и на содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Разница объёма каждого отдельного коммунального ресурса между общим объёмом коммунального ресурса, поступившим в многоквартирный дом, и тем объёмом коммунального ресурса, который был использован для оказания коммунальной услуги, а также предоставлен собственникам нежилых помещений многоквартирного дома, считается коммунальным ресурсом, использованным собственниками помещений многоквартирного дома на содержание их общего имущества.

В соответствии с показаниями общедомовых приборов учёта ежемесячно, для каждого собственника (нанимателя) жилого помещения, собственника нежилого помещения многоквартирного жилого дома Управляющей компанией производятся перерасчёты платы за коммунальные ресурсы, использованные на содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома при наличии соответствующего решения общего собрания собственников о соответствующем порядке расчетов коммунальных услуг, потребляемых на общедомовые нужды. Доля участия каждого отдельного собственника (нанимателя) жилого и собственника нежилого помещения в расходах по оплате коммунальных ресурсов, использованных на содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, считается равной доле площади его жилого (нежилого) помещения в общей площади многоквартирного жилого дома.

5. Платежи собственников (нанимателей) жилых помещений и собственников нежилых помещений за коммунальные ресурсы, использованные при эксплуатации общего имущества, именуется:

- «Электроснабжение общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома»,
- «Холодное водоснабжение общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома»,
- «Водоотведение общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома».

6. Размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами рассчитывается исходя из цены, определенной в пределах утвержденного единого тарифа на услугу регионального оператора, установленного региональному оператору по



обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, определенном Федеральным законом «Об отходах производства и потребления».

Коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами не предоставляется на общедомовые нужды.

Размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в i-м жилом помещении, на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов.

С 01.01.2019 г. в соответствии с Федеральным законом от 24.06.1998 N 89-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об отходах производства и потребления» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018), Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. N 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. №641», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.03.2018) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), Постановлением Региональной Энергетической Комиссии Свердловской области от 30 августа 2017 года N 78-ПК об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в границах муниципального образования «город Екатеринбург» функции регионального оператора осуществляет ЕМУП «Спецавтобаза» на основании договора, заключенного с управляющей компанией.

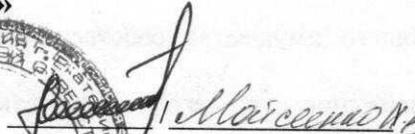
7. Платежи по настоящему договору Собственниками (Пользователями) жилых помещений осуществляются ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании выставленных соответствующих платежных документов. Собственники (Пользователи) жилых помещений вносят платежи на расчетный счет оператора по приему платежей или иной организации, получившей от Управляющей компании соответствующие полномочия.

8. Неиспользование помещения Собственником (Пользователем) жилого помещения не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт и отопление помещения, а также платы за коммунальные ресурсы на СОИ.

9. В соответствии с п.12 ст. 162 ЖК РФ при наличии экономии денежных средств по годовым результатам исполнения договора направлять сэкономленные средства на благоустройство МКД и прилегающих территорий на основании решения собственников помещений в МКД.

10. Оплата работ и услуг Собственниками нежилых помещений или уполномоченными ими лицами производится ежемесячно, на основании счёт-фактуры Управляющей компании и акта выполненных работ и услуг, в сроки, определяемые в договорах между Управляющей компанией и Собственниками нежилых помещений.

Подписи сторон:

«Управляющая компания»	«Собственники»
ООО «Фонд Радомир» Генеральный директор  	Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении №1 к настоящему Договору.