

# ДОГОВОР № 1 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Гай

«21» 12 2018года

Общество с ограниченной ответственностью «Домоуправление - 3 на Декабристов», в лице директора Тикан Николая Георгиевича, действующего на основании Устава, протокола общего собрания собственников от 21.04.2008 года, лицензия №00061 от 28.04.2015 года, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома № 9 по проспекту Победы в городе Гае Оренбургской области, именуемые в дальнейшем **Собственники**, с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые Стороны, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об утверждении условий настоящего договора управления многоквартирным домом (Протокол № 1 от 24 октября 2018года), заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственника» обязуется в течение срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Гай Оренбургской области, пр. Победы 9(далее - дом), в том числе оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее - общее имущество), предоставлять «Собственнику» коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

### 1.2. Состав общего имущества:

внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения; внутридомовая система отопления; общедомовая система электроснабжения до индивидуальных приборов учета электрической энергии; вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек); оконные и дверные заполнения в подъездах, подвалах; иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома; межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; технические подвалы; крыши, водосточные системы; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; земельный участок, на котором расположен дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства согласно проекту застройки; почтовые ящики; коллективные (общедомовые) приборы учета; иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома;

иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество.

## **2. Обязательства сторон**

### **2.1. Обязательства «Управляющей организации»:**

2.1.1. Обеспечить получение «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда имуществу, в том числе:

2.1.1.1. отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);

2.1.1.2. горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения);

2.1.1.3. холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования);

2.1.1.4. электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры) подвала чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение домовых номерных знаков и входов в подъезды);

2.1.1.5. газоснабжение;

2.1.1.6. водоотведение.

Состав предоставляемых коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома

2.1.2. При предоставлении коммунальных услуг обеспечивать:

- бесперебойную подачу в жилое (нежилое) помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
- бесперебойное отведение из жилого (нежилого) помещения бытовых стоков;
- бесперебойное отопление жилого (нежилого) помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

2.1.3. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») сообщения (заявки) о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг, ненадлежащего качества, сделанные в письменной форме или устно по телефонам аварийно-диспетчерской службы и зарегистрировать в журнале регистрации заявок аварийно - диспетчерской службы с указанием Ф.И.О. лица, сделавшего сообщение, точного адреса «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение), вида не предоставленной коммунальной услуги или коммунальной услуги ненадлежащего качества, номера заявки, времени приема заявки, Ф.И.О. лица, принявшего заявку, отметки о причине не предоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, если она известна сотруднику аварийно - диспетчерской службы на момент поступления заявки.

2.1.4. В случае если причины не предоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества сотруднику аварийно -

диспетчерской службы не известны, в согласованное с «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника»; арендатором нежилого помещения) время провести проверку, по результатам которой составить акт о не предоставлении коммунальной услуги или предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества с указанием даты и времени не предоставления коммунальной услуги или предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества нарушения параметров качества.

2.1.5. После устранения недостатков в предоставлении коммунальных услуг составить и подписать «Собственником» (нанимателем, проживающего в помещении «Собственника»; арендатором нежилого помещения) соответствующий акт.

2.1.6. В случае причинения «Управляющей организацией» или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения), общему, имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составить акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба.

2.1.7. Производить уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в соответствии с действующими законодательством.

2.1.8. Вести учет обращений (жалоб, заявлений, требований, претензий) «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг граждан.

2.1.9. Информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

2.1.10. Информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных, местах, путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

2.1.11. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри помещения «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) согласовать с указанным лицом время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указывается:

- предполагаемая дата и время проведения работ;
- номер телефона, по которому «Собственник» (наниматель, проживающего в помещении «Собственника»; арендатор нежилого помещения) вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомлений;
- вид работ, который будет проводиться;

- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

2.1.12. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда в пределах средств, направленных собственниками на содержание и ремонт общего имущества.

2.1.13. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на расчетном счете «Управляющей организации» средств, перечисленных собственниками помещений дома на капитальный ремонт.

При необходимости проведения капитального ремонта «Управляющая организация» выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для выполнения капитального ремонта;
- общая стоимость работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения работ по капитальному ремонту;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов «Управляющей организации» на капитальный ремонт и размеры их оплаты собственниками помещений;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому всеми собственниками помещений в данном доме и «Управляющей организацией» на основании соответствующего решения общего собрания собственников, с учетом требований ст. 159 ЖК РФ и других норм ЖК РФ, либо самим решением общего собрания.

«Управляющая организация» обязуется организовать исполнение работ и услуг наиболее выгодным для собственников жилых помещений многоквартирного дома способом.

При наличии технической необходимости одновременно с капитальным ремонтом общего имущества выполнить капитальный ремонт жилых (нежилых) помещений и находящегося в них оборудования (не являющегося общим имуществом). Такой ремонт выполняется в соответствии с отдельным договором, заключенным с «Собственником» такого помещения, содержащим условия о сроках проведения капитального ремонта, видах работ, стоимости и порядке оплаты. Данное условие распространяется также на жилые (нежилые) помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

В случае если необходимость выполнения капитального ремонта связана с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением значительного ущерба их имуществу, «Управляющая организация» вправе самостоятельно принять решение о выполнении таких работ, и обязана проинформировать собственников об объеме, стоимости выполненных работ и согласовать с ними порядок возмещения произведенных расходов.

2.1.14. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего

нежилое помещение «Собственника») в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

При этом имуществом, не относящемся к общему имуществу дома, являются:

2.1.14.1 внутриквартирные сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения от запорно-регулирующих кранов, ванны, унитаза, раковины, смесители, душевые и другие приборы;

в случае отсутствия запорно-регулирующих кранов, внутриквартирными сетями, не относящимися к общему имуществу относятся сети расположенные далее 20 см. после их ввода в жилое помещение;

2.1.14.2. внутриквартирные газовые сети от запорно-регулирующих кранов, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;

2.1.14.3 внутриквартирные электрические сети от индивидуальных приборов учета электрической энергии и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);

2.1.14.4. индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления (приборы учета на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения);

2.1.14.5. оконные и дверные приборы;

2.1.14.6. другое, обслуживающее помещение «Собственника» (одно помещение дома), имущество.

2.1.15. В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома; принять, а за тридцать дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать ранее полученную от «Собственника», предыдущей «Управляющей организации» техническую документацию на многоквартирный дом, копию настоящего договора, материалы, общих собраний собственников помещений данного дома, всю переписку «Управляющей организации» с третьими лицами по вопросам управления, содержания, ремонта, предоставления коммунальных услуг, иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственником помещений в доме одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

В течение тридцати дней с момента расторжения (окончания срока действия) договора передать денежные средства, собранные «Управляющей организацией» на капитальный ремонт, в размере, превышающем произведенные этой организацией расходы на проведение работ по капитальному ремонту, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственникам помещений в доме, одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

2.1.16. Ежегодно в течение тридцати дней с даты сдачи годовой бухгалтерской отчетности предоставить «Собственнику» отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке, определенном разделом V настоящего договора.

2.1.17. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»); арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»)

по телефонам аварийно-диспетчерской службы об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение.

2.1.18. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении за отдельную плату неисправностей на имуществе, не относящемся к общему имуществу многоквартирного дома согласно п. 2.1.14. настоящего договора. Порядок, сроки выполнения и стоимость таких работ определяются отдельным договором.

2.1.19. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

2.1.19.1. оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;

2.1.19.2. составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;

2.1.19.3. заключать договоры с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг;

2.1.19.4. выполнять работы по начислению, сбору, перечислению платы «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника») за жилое помещение и коммунальные услуги поставщикам ресурсов и «Управляющей организации»;

2.1.19.5. предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения;

2.1.19.6. предоставлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);

2.1.19.7. рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендаторы, занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.19.8. осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством;

2.1.19.9. обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания «Собственника» и проживающих в его помещении граждан;

2.1.19.10. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников);

2.1.19.11. принимать меры по обеспечению защиты интересов «Собственника» от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);

2.1.19.12. предоставить «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, нежилого помещения) информацию об «Управляющей организации», и иную информацию в соответствии с действующим законодательством, в том числе, об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок, адресах и телефонах аварийно- диспетчерских служб, размерах тарифов на коммунальные услуги, нормативах потребления коммунальных услуг, параметрах качества предоставления коммунальных услуг, предельных сроках устранения аварий, путем

размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенным общим собранием собственников для размещения объявлений;

2.1.19.13. обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ, в соответствии с действующим законодательством;

2.1.19.14. не допускать использования общего имущества в целях, не соответствующих целям управления многоквартирного дома;

2.1.19.15. обеспечить высокую культуру при исполнении настоящего договора; по обращению «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») принимать меры воздействия к лицам, допустившим грубое обращение при оказании услуг и выполнении работ;

2.1.19.16. обращаться в орган государственного учёта жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме; по заявлению «Собственника» на основании отдельного договора и доверенности за плату представлять интересы «Собственника» в БТИ при оформлении технического паспорта помещения «Собственника»;

2.1.19.17. на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, отдельного договора и доверенности представлять интересы «Собственника» при формировании земельного участка;

2.1.19.18. обеспечивать хранение документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы или копии указанных материалов по требованию «Собственника» или иного уполномоченного лица; заверенные руководителем «Управляющей организации» копии указанных документов передавать муниципальному учреждению Управлению жилищно-коммунального хозяйства района для хранения;

2.1.20. согласовывать с Советом дома план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома; проводить совместно с Советом дома весенний и осенний осмотр дома с составлением акта; акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту, капитального ремонта общего имущества дома подписывать с Председателем Совета дома, а при отсутствии председателя Совета дома с заместителем Председателя Совета дома, работу считать выполненной после подписания акта (форма акта регламентирована Приказом №761 от 26.10.2015 года); паспорт готовности и акт готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях согласовывать с председателем Совета дома.

2.1.21. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.1.22. выплачивать вознаграждение членам Совета многоквартирного дома согласно решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома

## **2.2. Обязательства «Собственника»:**

2.2.1. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом 4 настоящего договора, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы «Управляющей организации» на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.

2.2.2. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

2.2.3. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических,

газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».

2.2.4. Производить установку, подключение электробытовых приборов и машин, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной аппаратуры, бытовых приборов и оборудования при условии письменного согласования с «Управляющей организацией». Не допускать установки, подключения электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.5. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из приборов системы отопления).

2.2.6. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, в занимаемое помещение работников «Управляющей организацией», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нём для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) - в любое время.

2.2.7. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организацией» об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.8. Обеспечивать сохранность и надлежащее состояние помещения «Собственника», санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему, нести расходы на содержание такого имущества.

2.2.9. Осуществить контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленной разделом 5 настоящего договора.

2.2.10. Уполномочить определенного Собственника либо председателя Совета МКД, членов Совета МКД принимать и подписывать акты, документы от имени «Собственника», касающиеся исполнения обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору, иными полномочиями, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору. Копию такого решения общего собрания предоставить «Управляющей организации».

2.2.11. Не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений уведомлять «Управляющую организацию» об изменении количества граждан, проживающих в помещении «Собственника», о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения «Собственника» и об изменении иных оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты.

2.2.12. Подписывать акты о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ - акт об устранении недостатков.

2.2.13. В заранее согласованное с «Управляющей организацией» время обеспечить допуск для снятия показаний общих и индивидуальных приборов учёта

2.2.14. Собственники дома, обязаны в течение 7 (семи) дней со дня получения,

рассматривать предложения Управляющей организации о необходимости проведения ремонтных (восстановительных и т.п.) работ в целях устранения предаварийных (аварийных) ситуаций влияющих на безопасное и благоприятное проживание в многоквартирном доме, размер и форму оплаты таких работ и по результатам рассмотрения предоставлять свое согласие либо мотивированный отказ от предложенных работ, размера и формы оплаты этих работ в письменной форме. В случае если по истечении 7 (семи) дней Собственник либо председатель Совета многоквартирного не направит в адрес Управляющей организации уведомления с принятым решением, предложение считается отклоненным.

### **3. Права сторон**

#### **3.1. Права «Управляющей организации»:**

3.1.1. По согласованию с «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающем нежилое помещение «Собственника») жилых помещений определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц без дополнительного согласования с Собственником.

3.1.3. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, проживающему в жилом помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений пунктов 2.2.2. - 2.2.4. настоящего договора.

3.1.4. Требовать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в том числе в судебном порядке.

3.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

в) неполной оплаты коммунальных услуг;

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

д) выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;

е) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

ж) использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

з) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает «Собственник», угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.1.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определённых общим собранием собственников помещений дома, в том числе, передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам.

3.1.7. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утверждённых решением общего собрания собственников помещений дома.

3.1.8. Требовать допуска в заранее согласованное с «Собственником» время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей «Управляющей организации» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время; а в случае невыполнения данного требования требовать от «Собственника» полного возмещения возникших убытков.

3.1.9. В заранее согласованное с «Собственником» время осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности на них пломб, а в случае неоднократного (2 и более раза) отказа «Собственника» в допуске произвести в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам расчёт размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.1.10. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

## **3.2. Права «Собственника»:**

3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определённом разделом V настоящего договора;

3.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей в общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу.

3.2.3. Требовать предоставления отчёта о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке, установленном разделом V настоящего договора.

3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учёта электрической, тепловой энергии водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с «Управляющей организацией».

3.2.5. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение «Собственника», не относящемся к общему имуществу по договору с третьими лицами.

3.2.6. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

## **4. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты.**

4.1. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для «Собственника» включает в себя:

4.1.1. Плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», включает в себя:

4.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. плату за пользование жилым помещением (плату за наём);

4.3. Плату за нежилое помещение и коммунальные услуги для арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»:

4.3.1. плату за содержание и ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.3.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества.

4.5. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающим нежилое помещение «Собственника») ежемесячно, до двадцатого числа следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний коллективных (общедомовых) и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в порядке, установленном действующим законодательством.

4.7. Размеры платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.8. «Собственники» обязаны провести общее собрание собственников не позднее первого декабря текущего года и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

4.9. В случае если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание в соответствии с п.п. 4.7, 4.8 настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается органами местного самоуправления. Установление (изменение) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.10. Денежные средства полученные «Управляющей организацией» от «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») и от иных собственников (нанимателей, арендаторов) помещений дома в оплату жилого (нежилого) помещения, используется на управление домом; содержание и текущий ремонт общего имущества; иные, не противоречащие целям управления цели. Плата, внесенная «Собственником» (арендатором, занимающем нежилое помещение «Собственника») за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете «Управляющей организации» и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с п.2.1.13, настоящего договора.

4.11. На момент заключения настоящего договора плата за содержание и управление общего имущества дома составляет с 01.01.2018 – \_\_\_\_\_ руб.

## **5. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»**

5.1. «Собственник» имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору, а именно:

5.1.1. знакомиться с документацией «Управляющей организации», оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными «Управляющей организацией» с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких-либо работ (наряд-задание, акт приема - передачи выполненных работ и др.);

5.1.2. направлять в адрес «Управляющей организации» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом. Такая информация выдается на основании письменного запроса «Собственника», документов, удостоверяющих личность и право собственности на помещение в многоквартирном доме.

5.2. «Управляющая компания» обязана оформить следующую документацию:

5.2.1. журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работ, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения;

5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;

5.2.4. на основании актов осмотров составлять:

- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;

- перечень неисправностей и повреждений, устранений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;

- рекомендации «Собственникам» (нанимателям), проживающим в помещении не относящегося к общему имуществу за свой счет.

5.3. В случаях несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, оказания коммунальных услуг «Управляющая организация» обязана составить по заявке «Собственника» (нанимателя жилого помещения «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») акт о предоставлении коммунальных услуг и предоставлении

коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва оказания услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ - акт об устранении недостатков.

5.4. «Управляющая организация» в течение месяца после сдачи готовой бухгалтерской отчетности предоставляет «Собственнику» письменный отчет по форме в соответствии с Приказом МСиЖКХ РФ №882 от 22.12.2014 года о выполненных работах по настоящему договору за предыдущий год путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений. В отчете указывается:

5.4.1. сумма начисленных платежей;

5.4.2. сумма фактически полученных платежей;

5.4.3. сумма средств, израсходованных на содержание общего имущества дома, выполнение работ по плановому текущему и капитальному ремонту;

5.4.4. сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов (с указанием поставщика, номера договора, суммы платежа);

5.4.5. объем (количество) потребленных «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника») энергоресурсов.

5.5. «Собственник» имеет право требовать дополнительной расшифровки расходов по видам и периодичности выполненных работ.

5.6. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет «Управляющей организации на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется «Управляющей организации не позднее 30-ти дней с момента предоставления отчета «Собственнику».

5.7. В случае если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не направлялись «Управляющей организации» в соответствии с п.5.6, настоящего договора, отчет считается принятым.

## **6. Порядок приемки работ (услуг) по договору**

6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Собственникам помещений в МКД составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту - Акт) по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам) связанным с содержанием общего имущества МКД - квартал;
- по работам (услугам) связанным с текущим ремонтом общего имущества МКД - квартал;

6.3. Предоставление Акта собственникам МКД в сроки, указанные в п.6.1, настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Собственникам. При передаче Управляющей организацией Собственникам Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранение в Управляющей организации. Собственниками собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Собственников с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Собственникам заказным

письмом с уведомлением по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном МКД. Дата предоставления Акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.4. Собственники помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.1 настоящего Договора, должны подписать предоставленный им Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление Собственниками возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.5. В случае, если в срок, указанный в п.6.4 настоящего договора Собственниками не предоставлен подписанный Акт или не предоставлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.6. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Совет МКД либо окончен срок полномочий Совета МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником.

Требования пункта 6.4.; 6.5. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.7. При отсутствии у Собственников в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленных в соответствии с п.15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. «Собственник» (наниматель, проживающий в жилом помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить «Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.2. «Собственник» несет административную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.

7.3. «Собственник» несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящегося к общему имуществу в соответствии с п.2.1.4. настоящего договора.

7.4. Дееспособные члены семьи «Собственника» несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из использования жилым помещением, если

иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.

7.5. «Управляющая организация» несет ответственность перед «Собственником» за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

7.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлениями от условий договора, ухудшившими результаты работы, «Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору.

7.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательства по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

7.8. «Управляющая организация» не несет ответственности за соблюдение сроков выполнения работ при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие, о чем «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».

## **8. Срок действия договора**

8.1. Настоящий договор заключается сроком на два года.

8.2. Договор вступает в силу с 01.01 2019 года. Срок действия настоящего договора заканчивается с 31.12 2020 года.

8.3. Договор продлевается путём общего собрания Собственников

## **9. Порядок изменения и расторжения договора.**

9.1 Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.2 Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путём заключения дополнительного Соглашения, условия которого приняты на общем собрании собственников жилых помещений в данном доме, большинством голосов от общего числа собственников. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

## **10. Заключительное положение**

10.1 Местом исполнения договора является многоквартирный дом расположенный по адресу: г. Гай пр. Победы, д. №9.

10.2 С даты вступления в силу настоящего договора предыдущие договора на оказание услуг по управлению многоквартирным домом, заключенные с Собственниками прекращают своё действие.

10.3 При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить их путём переговоров.

10.4 При не достижении соглашений, спор передаётся на рассмотрение суда (арбитражного суда) в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.5 Все то, что не нашло отражения в положениях настоящего договора, регулируется

нормами действующего законодательства РФ.

10.6 Подписанием настоящего Договора Собственники выражают своё согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приёму платежей за жилое помещение и иные услуги, печати и доставке платёжных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путём сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приёму платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в Соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и по его окончании, если эта необходимость вызвана исполнением обязательств сторон этого договора.

К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

**Приложение №1** – Перечень работ по содержанию общего имущества и периодичность их выполнения.

#### **11. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон**

**Управляющая организация ООО**

**«Домоуправление - 3 на Декабристов»**

**462635, Оренбургская обл., г.Гай, ул.**

**Декабристов, д. №11А,**

**тел.факс (35362) 4-14-66; Email:**

**DU3vGae@vandex.ru**

**Р/с 40702810616000000095 в АО КБ**

**«Оренбург»**

**К/с к/сч 30101810400000000885; БИК**

**045354885**

**Директор  Н.Г.Тикан**

**Собственники помещений в**

**многоквартирном доме**

**462635, Оренбургская обл., г.Гай,**

**пр.Победы, д.№9**

*С протоколом разногласий*



**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.**

Наименование работ	Периодичность выполнения работ
<b>1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>	
<b>1.1. Уборка лестничных клеток</b>	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков, перил	2 раза в год
<b>1.2. Уборка и содержание придомовой территории</b>	
<b>Холодный период</b>	
Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада
Посыпка тротуаров песком	1 раз в сутки во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
Очистка территории от снега и наледи перед входом в подъезд	1 раз в сутки
<b>Теплый период</b>	
Подметание территории	1 раз в сутки
Уборка газонов и неблагоустроенной площади	1 раз в месяц
Уборка контейнерных площадок и вывоз ТБО	1 раз в сутки
Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
<b>1.3. Фундаменты и стены подвалов, стены домов, фасадов</b>	
Обработка помещения подвала дератизационными и дезсекционными составами	по мере необходимости
При образовании просадок, щелей и трещин в отмостках и тротуарах заделка материалами, аналогичными покрытию	по мере выявления неисправностей
Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	при обнаружении
Удаление элементов декора, представляющих опасность	при обнаружении
Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков и других элементов визуальной информации	при обнаружении
<b>1.4. Крыши, и водосточные системы</b>	
Удаление снега с кровель	при необходимости
Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и (металлических покрытий парапета)	парапетные ограждения - при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	периодически
Прочистка внутреннего водостока от засорения	постоянно
Закрытие люков и входов на кровлю	постоянно
Промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметикой	при обнаружении неисправности
Прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости
Проверка наличия тяги	при проведении технического осмотра
<b>1.5 Оконные и дверные заполнения</b>	
Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях в местах общего пользования	по мере выявления
Закрытие входов в технические помещения, металлических решеток и лазов на замки	постоянно
<b>1.6. Обеспечение освещения мест общего пользования</b>	постоянно
<b>2. Техническое обслуживание общих коммуникации, технических устройств и технических подвалов</b>	
<b>2.1. Центральное отопление</b>	
Консервация системы отопления. Осмотр системы. Составление описи недостатков	по окончании отопительного

Проведение необходимых ремонтных работ	сезона
Расконсервация системы отопления, Осмотр системы, проведение необходимых ремонтных работ, испытание системы отопления	начало отопительного сезона
Проведение технического осмотра, проверка неисправности, устранение мелких неисправностей: регулировка и набивка сальников в вентилях, кранах и задвижках, нение сгонов, ревизия и очистка от накипи запорной арматуры	в ходе проведения технического осмотра (1 раз в год)
Промывка системы отопления гидравлическим способом	1 раз в 3 года
Разборка, осмотр и очистка грязевиков, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек	по мере необходимости, определяемой по перепаду давления на манометре
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости
Мелкий ремонт теплоизоляции	при проведении технического осмотра
Устранение течи в трубопроводах, приборах, арматуре	по мере необходимости
<b>2.2. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение</b>	
Проведение технического осмотра, проверка неисправности, устранение мелких неисправностей: смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляционных кранах и технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных, уплотнение сгонов	в ходе проведения технического осмотра (1 раз в год)
Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	по мере выявления
Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	в ходе проведения технического осмотра по мере необходимости
Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере выявления
Проверка исправности канализационной вытяжки	в ходе проведения технического осмотра (по мере необходимости)
Проветривание канализационных колодцев	в ходе проведения частичных осмотров
Прочистка люков и закрытие крышек канализационной вытяжки	в ходе проведения технического осмотра (по мере необходимости)
Прочистка выпусков дворовой канализации , .	по мере выявления
Устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	при подготовке к жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период
Прочистка выпусков дворовой канализации	по мере выявления
<b>2.3. Электроснабжение и электротехнические устройства</b>	
Проведение профилактических осмотров электрооборудования, устранение мелких неисправностей: укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; проверка заземления электрокабелей, замеры сопротивления изоляции электропроводки; проверка заземления оборудования	
- электросети, арматура, электрооборудование	4 раза в год
- силовая установка	12 раз в год
<b>2.4. Внутридомовое газовое оборудование</b>	
Техническое обслуживание в соответствии с действующими нормативными и техническими документами	постоянно
<b>2.5. Специальные общедомовые технические устройства -</b>	
Обслуживание общедомовых приборов учета	постоянно
<b>2.6. Аварийное обслуживание</b>	
<b>3. Текущий ремонт общего имущества</b>	
<b>3.1. Фундаменты</b>	
Зделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.	по мере выявления
Устранение мелких деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	по мере выявления
Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	по мере выявления
Устройство и ремонт вентиляционных продухов	по мере выявления

<b>3.2. Стены и фасады</b>	
Заделка трещин, расшивка швов.	по мере выявления
Заделка отверстий, гнезд, борозд.	по мере выявления
Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов	по мере выявления
Заделка, ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей.	по мере выявления
Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях	по мере выявления
Замена покрытий выступающих частей по фасаду, восстановление поврежденных слоёв штукатурки и облицовки	по мере выявления
<b>3.3. Крыши</b>	
Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других элементов из штучных материалов включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и др.	по мере выявления
Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей (кроме полной замены покрытия).	по мере выявления
Ремонт устройств заземления зданий с восстановлением водонепроницаемости места крепления	по мере выявления
Укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере выявления
Ремонт и восстановление гидроизоляционного и утепляющего слоя чердачного перекрытия	по мере выявления
Проверка исправности, ремонт слуховых окон и выходов на крыши	при подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период
<b>3.4. Оконные и дверные заполнения</b>	
Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений	по мере выявления
Смена оконных и дверных коробок.	по мере выявления неисправности
<b>3.5. Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей</b>	
Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок лестниц	по мере выявления
Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	по мере выявления
Частичная замена и укрепление металлических перил	по мере выявления
Частичная замена деревянных элементов лестниц	по мере выявления
Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов	по мере выявления
Восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов.	по мере выявления
Восстановление или замена отдельных элементов крылец	по мере выявления
Восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды	по мере выявления
<b>3.6. Полы</b>	
Замена, восстановление отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома	по мере выявления
<b>3.7. Центральное отопление</b>	
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	по мере необходимости
Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов и запорнорегулировочной арматуры (в местах общего пользования)	по мере необходимости
Ремонт, регулировка, гидравлические испытания систем	по мере выявления
Восстановление разрушенной тепловой изоляции	по мере выявления
<b>3.8. Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых домах)</b>	
Установка, замена и восстановление работоспособности, уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы	по мере выявления
Прочистка выпусков дворовой канализации дренажа	по мере выявления
<b>3.9. Внутридомовое газовое оборудование</b>	
Проведение текущего ремонта ВДГО 1 по мере выявления	

3.10. Электроснабжение и электротехнические устройства	
Восстановление работоспособности электроснабжения здания, замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир	по мере выявления
Замена предохранителей, автоматических выключателей пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов	по мере выявления
3.11. Специальные общедомовые технические устройства	
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств в местах общего пользования	по мере выявления
Ремонт узлов учета теплоснабжения и водоснабжения	по мере выявления
3.12. Выплата вознаграждения членам Совета МКД	ежемесячно

**Протокол разногласий**  
к договору управления многоквартирным домом  
№ 1 от 21.12 2018 год

г.Гай

01.12.2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Домоуправление-3 на Декабристов», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Тикан Н.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома № 9 по пр.Победы в г.Гае Оренбургской области, именуемые в дальнейшем Собственники, с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дом об утверждении условий настоящего договора управления многоквартирным домом (протокол № 1 от 24.10.2018 года) заключили настоящий протокол разногласий к договору управления многоквартирным домом № от 2018 года, о нижеследующем:

Редакция Собственника по тексту договора управления	Редакция по тексту протокола разногласий	Обоснование
п.2.1.19.18 – по тексту договора управления	п.2.1.19.18 - «Управляющая организация, в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в <u>порядке</u> , установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.»	п.1.1. ст.46 ЖК РФ
п.5.1.3. – по тексту договора управления	п.5.1.3. - исключить	ст.6 Ф3 РФ от 27.07.2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных"
п.8.3. - по тексту договора управления	п.8.3 - «При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором»	п.6 ст.162 ЖК РФ

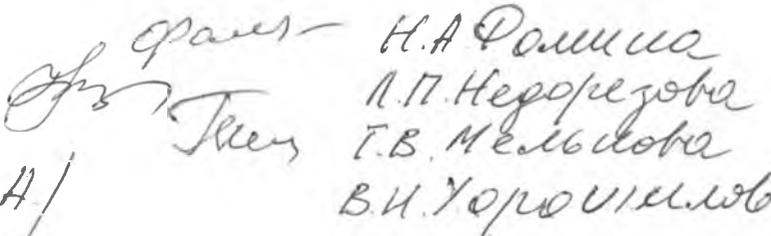
Договор управления многоквартирным домом № 1 от 21.12 2018 года считается заключенным только с момента подписания обеими сторонами настоящего протокола разногласий.

Управляющая организация  
ООО «Домоуправление-3 на Декабристов»

Директор  
 Н.Г.Тикан

Собственники помещений  
в многоквартирном доме  
пр.Победы 9



  
Н.А.Ромина  
Л.П.Недозубова  
Т.В.Мельникова  
В.И.Уроковников