Договор № 8
управления многоквартирным домом № 2 по ул. Академика Негина

г. Саров *1 декабря 2014 г.*

Стрельцова Светлана Михайловна,
являющийся собственником квартиры № 26 (доля в праве собственности 13/14), именуемый в дальнейшем Заказчик, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Уютный город», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Волгина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **ул. Академика Негина, д.2.**

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в указанном многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №2 по ул. Академика Негина от 27.11.2014 № 1/р открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

3. Термины, используемые в Договоре

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Заказчик – собственник помещения, пользующийся помещением многоквартирного дома.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Управляющая организация – лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными законодательством стандартами и порядком осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади 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.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Управление многоквартирным домом – деятельность Управляющей организации, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, осуществляемая в соответствии с правилами, определенными законодательством.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определенный в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным действующим законодательством.

Качество содержания общего имущества – совокупность количественных и качественных характеристик и свойств деятельности соответствующих лиц, обеспечивающих удовлетворение требований и запросов пользователей помещений многоквартирного дома по уровню комфортности и безопасности проживания, этике обслуживания.

3.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в том числе земельного участка, находящегося в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте о состоянии общего имущества многоквартирного дома (приложение 1).

Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома составляется при приемке дома в управление Управляющей организацией, а также при расторжении настоящего Договора по любому из оснований.

3.3. Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с приложением 2 к настоящему Договору.

3.4. Для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Заказчик передает по акту приема-передачи Управляющей организации техническую и иную, связанную с управлением многоквартирным домом, документацию в установленном порядке.

4. Предмет Договора

4.1. Заказчик поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Академика Негина, д.2, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам, на законных основаниях пользующимся помещениями многоквартирного дома, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

4.2. Заказчик обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и объемах, установленных настоящим Договором, в случае, когда такая обязанность возложена на Заказчика в соответствии с условиями настоящего Договора.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая организация обязуется:

5.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в том числе правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, а также обеспечить использование помещений многоквартирного дома в соответствии с проектной и технической документацией.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.3. Представлять интересы Заказчика по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

5.1.4. Вести, хранить и своевременно вносить изменения в техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства и озеленения, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и(или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства.

5.1.5. Выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ, в том числе правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с оказанием услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.1.6. Систематически (не реже 2 раз в год) проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома:

5.1.7.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на основании перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме приложения 2 к настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

5.1.7.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования указаны в приложении 3 к настоящему Договору.

5.1.8. Организовывать и обеспечивать Заказчика коммунальными услугами, в т.ч. холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, отоплением, установленного качества и в необходимом объеме (приложение 4 к настоящему Договору), в соответствии с действующими правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ, посредством заключения соответствующих договоров в соответствии с п.5.1.2 Договора, в том числе:

5.1.8.1. производить перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета;

5.1.8.2. изменять размер платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае установления данного факта в соответствии с приложением 4 к настоящему Договору. Факт непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества устанавливается в порядке, определенном действующими правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ;

5.1.8.3. приостанавливать и ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и по основаниям, установленным действующими правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ;

5.1.9. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

5.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Заказчика и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

5.1.11. Производить расчет и начисление Заказчика платежей, установленных в п. 6.1 Договора, в порядке, указанном в пунктах 5.2, 5.3 Договора, обеспечивая выставление единого платежного документа в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.12. Производить сбор установленных в п. 6.1. Договора платежей.

5.1.13. Рассматривать все претензии Заказчика, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

5.1.14. Обеспечить Заказчика наглядной информацией в местах общего пользования (подъезды) о телефонах аварийных служб.

5.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, проводить проверку наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей, сохранности пломб в порядке, определенном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ.

5.1.16. Разрабатывать и выполнять мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирном доме.

5.1.17. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

5.1.18.Осуществлять в установленной форме учет граждан, проживающих в многоквартирном доме, оформление и подготовку документов для осуществления регистрационного учета граждан.

5.1.19. По требованию Заказчика выдавать необходимые справки и иные документы установленного образца.

5.1.20. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

5.1.21. Предоставлять Заказчику в любой момент информацию, касающуюся жилищного фонда, в запрашиваемые сроки на бумажном и магнитном носителях.

5.1.22. Предоставлять по запросу Заказчика в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

5.1.23. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года.

Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом осуществлять в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным действующим законодательством.

5.1.24. Организовывать рассмотрение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с установленным законодательством стандартом.

5.1.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством относительно к условиям настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.2. Организовывать и проводить внеочередную проверку технического состояния конструкций и коммунальных систем в помещениях многоквартирного дома.

5.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

5.2.4. Взыскивать с Заказчика в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг.

5.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.3. Заказчик обязуется:

5.3.1. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Заказчика по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Заказчика во всех организациях).

5.3.2.Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.3. Не осуществлять перепланировку помещений, переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

5.3.4. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета коммунальных ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

5.3.5. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Заказчика, согласовывать выполнение указанных работ за счет лица, виновного в возникновении аварии.

5.3.6. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством относительно к условиям настоящего Договора.

5.4. Заказчик имеет право:

5.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

5.4.2. Требовать в любой момент предоставления Управляющей организацией информации по вопросам исполнения Договора в составе и сроки, согласно запросу Заказчика (в том числе на магнитном носителе) в соответствии с действующим законодательством.

5.4.3.Требовать соблюдения Управляющей организацией действующих правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ, в том числе сроков перерасчета платежей за данные услуги по Договору, в связи с предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность.

5.4.4. Требовать соблюдения Управляющей организацией действующих правил содержания общего имущества многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ, в том числе правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с оказанием услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, применительно к условиям настоящего Договора.

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Заказчик производит оплату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации, в том числе:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги;
- взнос за капитальный ремонт (в случае заключения соответствующего договора с региональным оператором).

6.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Заказчиком своевременно и полностью в соответствии с требованиями, установленными законодательством. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Собственника помещения с момента возникновения права собственности на помещение.

6.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения составляет **20,47 руб./кв.м**, обеспечивает в рамках Договора содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в приложении 2 к настоящему Договору.

6.4. До окончания срока действия настоящего Договора, указанного в пункте 10.1 Договора, Заказчики, являющиеся собственниками данных помещений, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, определенном по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (приложение 2 к настоящему Договору). В случае, если до окончания срока действия настоящего Договора, указанного в пункте 10.1 Договора, собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании не избран и не реализован способ управления многоквартирным домом, плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится указанными собственниками в размере, определенном органом местного самоуправления г.Сарова в установленном порядке.

6.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Размер платы за коммунальные услуги, вносимой Заказчиком, рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти Нижегородской области в порядке, установленном Правительством РФ. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.6. Изменение ставок (тарифов) оплаты Заказчиком жилищных и коммунальных услуг производится в порядке, установленном действующим законодательством.

Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг (п. 5.3.6 настоящего Договора) Заказчик оплачивают Управляющей организации данные работы после представления Заказчику всех необходимых расчетов, проектов.

6.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств собственников помещений многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

6.9. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится Заказчиком на основании платежных документов, полученных от Управляющей организации, ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежные документы доставляются Заказчику с использованием услуг почтовой связи и (или) путем личного вручения Заказчику.

6.10. Неиспользование Заказчиком помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Заказчика внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Заказчика в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.11. Заказчик, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должник) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.12. Управляющая организация вправе осуществлять расчеты с Заказчиком и взимать плату за жилое помещение

...унальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических ..., а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о ...анках и банковской деятельности.

6.13. Заказчик, несвоевременно и (или) не полностью уплативший взносы на капитальный ремонт, обязан уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере и порядке, установленном законодательством в порядке. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

7. Ответственность Сторон

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

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

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

7.4. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг действующему законодательству.

7.5. В случае причинения убытков Заказчику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

8. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

8.1. Стороны Договора имеют право контроля за исполнением условий Договора другой стороной:

8.1.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц посредством составления соответствующих актов при участии:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации, а также при присутствии при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

8.1.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию и действующих на основании доверенности собственника либо договора поручения с ним.

8.1.3. Помимо указанных выше действий как собственник, так и Управляющая организация вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.2. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома, а также возможности для контрольных осмотров;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.2.1. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных советом многоквартирного дома нарушений условий настоящего договора со стороны Управляющей организации совет многоквартирного дома вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

8.2.2. Совет многоквартирного дома проводит оценку выполнения условий договора управления многоквартирным домом Управляющей организацией по следующим критериям:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению многоквартирным домом, обеспечение энергосбережения и повышения энергетической эффективности в многоквартирном доме;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых собственнику;
- эффективность работы с обращениями жителей многоквартирных домов по вопросам, отнесенным законодательством и настоящим договором к компетенции Управляющей организации;
- своевременность и полнота предоставляемой совету многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 3 года (до 01.12.2017 года). Начало действия Договора – с 01.12.2014.

10.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством РФ.

10.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут:

10.3.1. в одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем представления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;

10.3.2. по соглашению Сторон;

10.3.3. в судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства;

10.3.4. в случае ликвидации Управляющей организации;

10.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Заказчика обязана уведомить о расторжении Договора администрацию города Сарова.

10.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, в порядке, в составе и в сроки, предусмотренные законодательством. Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

10.8. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Заказчиком в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

Приложения к договору:

1. Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей общего имущества многоквартирного дома и его оборудования.
4. Порядок снижения оплаты за жилищные и коммунальные услуги при некачественном оказании Заказчику.

11. Реквизиты Сторон

ЗАКАЗЧИК (указываются паспортные данные и данные свидетельства о государственной регистрации права на жилое помещение):

паспорт 22 08 №270849 выдан отд. УФМС России по Нижегор. обл. в гор. Саров 12.11.2008 г.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «Уютный город», 607188, Нижегородская область, г. Саров, ул. Курчатова, д.3, оф.311
ИНН/КПП 5254488711/525401001, ОГРН 1145254000760, р/с 40702810100000003341 в ОАО «АКБ «Саровбизнесбанк» г. Саров, к/с 30101810200000000721, БИК 042204721
тел. (83130) 9-11-11, сайт: uk-gorod.com

Подписи сторон

«Управляющая организация»
Генеральный директор
ООО «Уютный город»

_____ А.А. Волгин

м.п.

«Заказчик»

_____ Стрельцова С.М.

Приложение 1
к договору управления от 01.12.2014 № 8

АКТ
о состоянии общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: **Нижегородская область, г. Саров, ул. Академика Негина, д.2**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
3. Серия, тип постройки (инв. № проекта): АМ-3242-13-ПЗ
4. Год постройки: 2014
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0%
6. Степень фактического износа: 0%
7. Год последнего капитального ремонта: нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу
9. Количество этажей: 5
10. Количество подъездов: 3
11. Наличие подвала (техподполье, технический этаж): имеется
12. Наличие цокольного этажа: отсутствует
13. Наличие мансарды: отсутствует
14. Наличие мезонина: отсутствует
15. Количество квартир: 54
16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав мест общего пользования: 0
17. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
18. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
19. Строительный объем: 20661 куб.м.
20. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (без технического этажа): 4008,6 кв.м.

б) жилых помещений: 33651,1 кв.м.

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав мест общего пользования в многоквартирном доме): нет

г) мест общего пользования: 2241,5 кв.м.

21. Количество лестниц: 3
22. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 338,8 кв.м.
23. Уборочная площадь общих коридоров: 110,9 кв.м.
24. Уборочная площадь других мест общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 1791,8 кв.м
25. Площадь земельного участка: 2062 кв.м
26. Кадастровый номер земельного участка: 13:60:0010022:48

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов помещений общего пользования многоквартирного дома
1. Фундамент	Монолитная железобетонная плита	Хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Хорошее
3. Перегородки	Кирпичные	Хорошее
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	 Сборные ж/бетонные панели Сборные ж/бетонные панели Сборные ж/бетонные панели	 Хорошее Хорошее Хорошее
5. Крыша	Плоская кровля с внутренним и наружным водостоком, изопласт	Хорошее
6. Полы	Керамическая плитка	Хорошее
7. Проемы окна двери	 Блоки из профиля ПВХ с 2-х камерными стеклопакетами Наружные – металлические, глухие, утепленные, окрашенные	 Хорошее Хорошо

8. Отделка внутренняя наружная	Штукатурка, окраска Силикатный лицевой кирпич по стенам, по цоколю – декоративный кирпич «Бессер»	Хорошее Хорошее
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция	 - - Имеются Имеются - Имеется -	 Хорошее Хорошее Хорошее
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ	 Имеется Имеется Имеется Имеется - Имеется - - -	 Хорошее Хорошее Хорошее Хорошее Хорошее
11. Крыльца		

Подписи сторон

«Управляющая организация»
Генеральный директор
ООО «Уютный город»

_____ А.А. Волгин

м.п.

«Заказчик»

_____ (Стрельцова С.М.)

Приложение 2
к договору управления от 01.12.2014 № 8

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме **№ 2 по ул. Академика Негина**

№ п/п	Наименование работы или услуги	Периодичность/ предельный срок исполнения	Годовая плата (в рублях)	Стоимость на 1 кв.м общей площади в месяц (в рублях)
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		**249555,82**	**6,18**
1	Работы, выполняемые в отношении фундамента:			
1.1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленых нарушений	2 раза в год. По меренеобходимости		
1.2.	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	2 раза в год		
1.2.1.	признаков неравномерных осадок фундамента			
1.2.2.	коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали			
1.3.	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	По мере необходимости, согласно плану		
1.4.	проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	2 раза в год. По меренеобходимости		
2.	Работы, по содержанию подвала:			
2.1.	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. Привыявлении нарушений устранение причин его нарушения	не реже 2 раза в год. По мере необходимости		
2.2.	проверка состояния помещения подвала, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление и загромождение, а также мер, обеспечивающих вентиляцию	не реже 2 раза в год. По мере необходимости		
2.3.	контроль за состоянием дверей подвала, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	не реже 2 раза в год. По мере необходимости		
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома			
3.1.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год		
3.2.	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам	2 раза в год		
3.3.	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения	2 раза в год		

	связей между отдельными конструкциями		
3.4.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	По мере необходимости, согласно плану	
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий многоквартирного дома:		
4.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год	
4.2.	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры	2 раза в год	
4.3.	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год	
4.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере необходимости, согласно плану	
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши		
5.1.	проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год при проведении плановых технических осмотров и по мере необходимости (при обращении граждан)	
5.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год	
5.3.	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов	2 раза в год при проведении плановых технических осмотров и по мере необходимости (при обращении граждан)	
5.4.	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год	
5.5.	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год при проведении плановых технических осмотров и по мере необходимости (при обращении граждан)	
5.6.	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	По мере необходимости	
5.7.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	По мере необходимости	
5.8.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	По мере необходимости	

5.	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	2 раза в год при проведении плановых технических осмотров и по мере необходимости (при обращении граждан)	
5.10.	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	2 раза в год при проведении плановых технических осмотров и по мере необходимости (при обращении граждан)	
5.11.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере необходимости согласно плану	
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов		
6.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год с составлением плана мероприятий по устранению выявленных нарушений	
6.2.	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях	2 раза в год с составлением плана мероприятий по устранению выявленных нарушений	
6.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год с составлением плана мероприятий по устранению выявленных нарушений	
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов		
7.1.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	2 раза в год с составлением плана мероприятий по устранению выявленных нарушений	
7.2.	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год с составлением плана мероприятий по устранению выявленных нарушений	
7.3.	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений	2 раза в год с составлением плана мероприятий по устранению выявленных	

		нарушений	
7.4.	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы	2 раза в год с составлением плана мероприятий по устранению выявленных нарушений	
7.5.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	по мере необходимости	
7.6.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости согласно плану	
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок		
8.1.	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год с составлением плана мероприятий по устранению выявленных нарушений	
8.2.	проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год с составлением плана мероприятий по устранению выявленных нарушений	
8.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости согласно плану	
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки, - проверка состояния внутренней отделки При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений		
9.1.	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	2 раза в год с составлением плана мероприятий по устранению выявленных нарушений По мере необходимости	
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
10.1.	проверка состояния основания, поверхностного слоя	2 раза в год	
10.2.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости согласно плану	
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
11.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год	

	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ, в том числе:	по мере необходимости согласно плану		
II	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**		**186561,14**	**4,62**
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:			
12.1.	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в месяц		
12.2.	при выявлении засоров	незамедлительное устранение		
12.3.	удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно		
12.4.	уборка мусороприемных камер	ежедневно		
12.5.	уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю		
12.6.	чистка, промывка мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в месяц		
12.7.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости		
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции			
13.1.	техническое обслуживание и определение работоспособности системы	1 раз в год		
13.2.	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	в течение рабочей смены		
13.3.	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год		
13.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере необходимости согласно плану		
14.	17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:			
14.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования), прочего оборудования	1 раз в неделю		
14.2.	контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Постоянно		
14.3.	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.), в том числе:	1 раз в неделю		
	замена неисправных	По мере необходимости		
14.4.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости согласно плану		
14.5.	контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	Постоянно		
	восстановление	Незамедлительно		
14.6.	контроль состояния исправности элементов внутренней	Постоянно		

	канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока			
	восстановление	По мере необходимости		
14.7.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по мере необходимости		
14.8.	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	по мере необходимости		
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение), в том числе:			
15.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год		
15.2.	удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год		
15.3.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год		
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:			
16.1.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.) - при наличии, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в 3 года		
16.2.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	2 раз в год		
16.4.	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	2 раз в год		
III	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме**		**262881,61**	**6,51**
17.	Работы по содеожанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
17.1.	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов:			
17.1.1.	влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей;	ежедневно		
17.1.2.	влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьнго этажей;	3 раза в неделю		
17.1.3.	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов (мытье)	2 раза в месяц		
17.2.	влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год		
17.3.	оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раза в год		
17.4.	мытье окон	2 раза в год		
17.5.	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)	1 раз в год		
17.6.	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по договору		
18.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:			
18.1.	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	через 3 часа во время снегопада		
18.2.	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой	3 раза в сутки		

	территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см			
18.3.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	1 раз в 2 суток		
18.4.	очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в 3 суток		
18.5.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки		
18.6.	промывка урн	1 раз в месяц		
18.7.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки в дни снегопада		
19.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:			
19.1.	подметание и уборка придомовой территории	1 раз в 2 суток		
19.2.	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки		
19.3.	промывка урн	2 раза в месяц		
19.4.	уборка и выкашивание газонов	от высоты покрова (до 2 раз в сезон)		
19.5.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю		
20.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов			
20.1.	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в 3 дня при температуре воздуха до 14 градусов С; ежедневно при температуре воздуха выше 14 градусов С		
20.2.	организация сбора и вывоза крупногабаритного мусора	по мере необходимост		
21.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (при наличии)	2 раза в год		
22.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	по мере необходимости		
	Стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		**698988,57**	**17,31**

Подписи сторон

«Управляющая организация»
Генеральный директор
ООО «Уютный город»

_____ А.А. Волгин

м.п.

«Заказчик»

_____ (Страшкова С. М.

Приложен
к договору управления от 01.12.2014 №

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта (с момента обнаружения или заявления пользователя)
1	2
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение 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	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - 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 её обрушению	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
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
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
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

	Лифт
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Подписи сторон

«Управляющая организация»
Генеральный директор
ООО «Уютный город»

_____ А.А. Волгин

м.п.

«Заказчик»

_____ (Стрекулова С.Я.)

Приложение 4
к договору управления от 01.12.2014 № 8

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в многоквартирных	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся

домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)		от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00	за каждые 3 °C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час

2.1.4.2496-09)	до 5.00 часов) - не более чем на 5 °C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °C	отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

III. Водоотведение

8. Бесперебойное круглосуточное	допустимая продолжительность	за каждый час превышения допустимой продолжительности

...одоотведение в течение года	перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Газоснабжение		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом

		положений раздела IX Правил
12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)	отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
	VI. Отопление	
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N

	приложения; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °C до +12 °C; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °C до +10 °C	2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °C (в угловых комнатах - +22 °C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

VII Жилищные услуги

17. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\text{ДельтаР} = \frac{P_y}{n_m} \times n_d,$$

где:

ДельтаР - размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

n_m - количество календарных дней в месяце;

n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ (P_y), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения, установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления, отражается в смете, направляемой управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в течение 10 рабочих дней после установления для нанимателей размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ (P_y), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления.

Подписи сторон

«Управляющая организация» Генеральный директор ООО «Уютный город»	«Заказчик»
_____ А.А. Волгин м.п.	_____ (Стрекозов С.М.)