

Договор
управления многоквартирным домом
по адресу: ул. Тольятти, 37

г. Новокузнецк

«01» июня 2016 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тольятти, 37 именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

ООО «Академия ЖКХ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Еникеева Евгения Махсудовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме и согласованы решением общего собрания собственников помещений, оформленным протоколом общего собрания собственников помещений от «23» мая 2016 г.

1.2. Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает в себя элементы разных видов договоров. К отношениям Сторон по настоящему договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства к договорам, элементы которых содержатся в договоре смешанного вида.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений МКД.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества определяется согласно Постановления Правительства от 13.08.2006 г. № 491.

1.7. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета МКД, если иное не установлено настоящим договором).

1.8. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета МКД уполномоченным председателем совета дома или совета дома.

1.9. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в течение одного месяца со дня его получения подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги), считаются принятыми и подлежат оплате. Если в указанный срок Управляющая организация без согласования с председателем совета многоквартирного дома не предоставляет уполномоченному собственникам лицу акты выполненных работ и оказанных услуг. То работы (услуги) считаются не оказанными и оплате не подлежат.

1.10. Собственники с согласования совета МКД предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы. Будут зачислены на лицевой счет МКД и будут использованы на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

1.11. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом.

1.12. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 правил предоставления коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению жилых помещений.

1.13. При заключении настоящего договора Собственники (жилых, нежилых) помещений в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений МКД предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора, в том числе и в части начисления платежей.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему общему имуществу, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим договором.

2.3. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц. Во взаимоотношениях с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени, но с учетом пожеланий собственников помещений и за их счет.

2.4. При наличии двухстороннего акта, подписанного представителями предыдущей и настоящей управляющей организации собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организации, а также дебиторской задолженности собственников по ранее заключенному договору. Средства, полученные от предыдущей управляющей компании, направляются на текущий ремонт общего имущества.

2.5. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая организация заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов, а также агентские и иные договоры с целью внесения собственниками жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.7. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг Собственникам с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.8. По настоящему договору Собственникам помещений в многоквартирном доме предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

2.9. Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество поставляемого коммунального ресурса на границе раздела внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, или общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома и которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунального ресурса к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых систем). Указанная граница раздела определяется в соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности сетей и актом эксплуатационной ответственности сторон, копии которых прилагаются к договору ресурсоснабжения.

2.10. Объем и качество коммунального ресурса, поставляемого ресурсоснабжающей организацией по договору ресурсоснабжения, заключенному с Управляющей организацией, должны позволять Управляющей организации обеспечить предоставление коммунальной услуги Собственникам в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, и соответствовать условиям подключения (техническим условиям присоединения) многоквартирных домов, общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома, к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

2.11. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми Собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

2.12. Управляющая организация организует подомовой учет денежных средств, поступающих от Собственников по настоящему договору (лицевой счет многоквартирного дома), и поквартирный учет (лицевые счета собственников) начисленных и оплаченных собственниками на расчетный счет Управляющей организации денежных средств.

2.13. Перечень, периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также условия и размер их финансирования собственниками помещений утверждаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и после предварительного согласования с Управляющей организацией на срок не менее одного года.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором. Управляющая компания приступает к выполнению настоящего Договора с первого дня заключения договора, исполняя авансом обязанности по настоящему договору. Собственники производят расчет по договору по истечению месяца.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на доску объявлений:
- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акт по фактам причинения вреда имуществу собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами. Превышающими установленную продолжительность.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты. Связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.5. Выдавать платежные документы, справки и поступления и расходовании средств, справки об отсутствии задолженности и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников.

3.1.7. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования

– восстановить. Расходы управляющей компании, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), во второй квартал текущего года письменный годовой отчет за прошедший год об исполнении условий настоящего договора, а также разместить отчет на сайте управляющей организации.

3.1.9. Проинформировать уполномоченное лицо об истечении сроков эксплуатационной принадлежности общего имущества путем письменного уведомления не позднее 14 дней со дня обследования.

3.1.10. Производить своевременные начисления. Перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственниками и иными лицами за содержание и ремонт помещения, и прочие услуги в соответствии с настоящим договором. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.11. Подготавливать предложения Собственникам, в лице председателя совета дома, по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

3.1.12. Приступить к выполнению настоящего договора с момента его подписания.

3.1.13. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством актами органов местного самоуправления:

- оказывать собственникам помещений МКД юридические услуги, связанные с проблемами управления МКД;

- оказывать собственникам помещений МКД предусмотренные законодательством РФ услуги и работы.

3.1.14. В соответствии с действующим законодательством принимать меры по взысканию с Собственника и иных лиц платы за содержание и ремонт общего имущества при задолженности более трех месяцев с возмещением затрат (пошлины и т.д.) за счет неплательщиков.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. С учетом плана, утвержденного собственниками на общем собрании в период действия договора при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства по согласованию с председателем совета МКД на следующий год.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием. Если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем управляющая компания обязана проинформировать Собственников помещений. выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств. Поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год по согласованию с председателем совета дома. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных досках каждого подъезда.

3.2.3. По решению общего собрания собственников помещений МКД инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

3.2.4. По поручению Собственников в лице председателя совета дома предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и т.д.). Средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы следующим образом: 50% от фактически поступивших средств направляются на ремонт, 50% на содержание общего имущества, 25% из которых (в том числе налоги) средств, полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.5. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.6. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.7. По согласованию с председателем совета дома оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнение работ возникла при

исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года по согласованию с председателем совета дома.

3.2.8. В соответствии с действующим законодательством требовать с Собственника и иных лиц внесения платы за жилое помещение в сроки и порядке, установленные п.4.2.1. настоящего договора, а также уплаты неустоек в случаях, установленных п.4.2.2. настоящего договора.

3.2.9. Приостановить или ограничить предоставление услуг через 1 месяц после письменного уведомления (предупреждения) потребителя. Отправленного заказным письмом с уведомлением, в случае неполной оплаты Собственниками услуг.

3.2.10. В случае если управляющей организацией по настоящему договору оказаны услуги либо выполнены работы с использованием средств, управляющая организация вправе предъявить к возмещению Собственникам стоимость оказанных услуг (выполненных работ)

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме, в соответствии с разделом VII Жилищного кодекса РФ, вносить на расчетный счет Управляющей организации плату за содержание, ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги по реквизитам и в размере, указанном в платежном поручении (счет-квитанции). По помещениям, находящимся в государственной, муниципальной, частной собственности, переданным в пользование третьим лицам, оплату Управляющей организации могут производить пользователи (наниматели, арендаторы, балансодержатели) указанных помещений, на основании договора с Собственником помещения.

Неиспользование Собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от несения расходов на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения и др.) бывший Собственник помещения обязан исполнить обязанности по внесению платы в соответствии с настоящим договором, сложившиеся на дату перехода права собственности.

3.3.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Собственники обязаны оплатить пени.

3.3.3. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22.00 ч. до 6.00 ч. не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ. При проведении ремонтных работ или освобождении квартиры от мебели собственник обязан вывезти крупногабаритный мусор за свой счет.

3.3.6. Не реже 2-х раз в год обеспечивать доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового внутриквартирного оборудования. Обеспечивать беспрепятственный доступ в помещение для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

3.3.7. В случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.3.8. Исполнять требования, предусмотренные правилами пользования помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенными в них, а также требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.3.9. При возникновении права на помещение (оформление в собственность) предоставлять в управляющую организацию в 10-ти дневный срок копию правоустанавливающего документа и оригинал

для сверки для надлежащего осуществления управляющей организацией деятельности по управлению МКД.

3.3.10. Для исполнения договорных обязательств предоставлять следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение. Сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (710-141; 89617342616).

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

3.3.13. Собственники нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей организацией. В случае, когда установка отдельного контейнера нецелесообразна. Собственник нежилого помещения обязан заключить договор на пользование контейнером с управляющей организацией. Размер платы за содержание и ремонт помещения для собственников нежилых помещений устанавливается без учета данных услуг.

3.3.14. Производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию с Управляющей организацией.

Собственники не имеют права производить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к общедомовому имуществу (оборудованию).

3.3.15. В случае если управляющая организация по настоящему договору оказаны услуги либо выполнены работы с использованием дополнительных, управляющая организация вправе предъявить к возмещению Собственникам стоимость оказанных услуг (выполненных работ)

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в установленные сроки.

3.4.2. Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.3. Получать от управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и оказанные услуги.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации составления актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.6. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории. Прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

3.4.7. Не принять письменный отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты не исполнения договорных обязательств, либо при отсутствии надлежащих подтверждающих документов.

3.4.8. В согласованные с управляющей организацией сроки – проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

3.4.9. Требовать от Управляющей организация, в части взятых ею обязательств. Устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Цена договора и порядок расчетов по договору

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за оказываемые услуги, ремонт общего имущества и содержание; содержание включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом. Вознаграждение Председателю совета МКД выплачивается от имени и за счет собственников.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг определяются на общем собрании собственников помещений в соответствии с постановлением правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 и с учетом предложений Управляющей организации подлежит актуализации один раз в год.

4.3. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы. Если оказание услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами. Превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имущества или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.4. Плата за содержание и ремонт вносится Собственниками ежемесячно в течение месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом, предъявляемым управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее десятого числа месяца. Следующего за истекшим. Порядок форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

Информацию об оплате Собственники получают в выставляемых управляющей организацией счет-квитанциях на оплату. Место внесения платежей указано в платежном документе.

4.5. При наличии общедомового (коллективного) прибора учета плата за общедомовые нужды из расхода электроэнергии, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления по коллективному (общедомовому) прибору учета, установленному на вводе в дом.

4.6. За самовольное подключение Собственником при отключении за неисполнение обязательств по оплате расчет за потребленные ресурс определяется исходя из величины допустимой длительной токовой нагрузки каждого вводного провода (кабеля) по формуле, установленной Постановлением Правительства РФ от 4 мая 2012 г. № 442.

4.7. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

4.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему договору.

5. Порядок осуществления контроля над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством РФ в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ, утвержденных решением общего собрания собственников помещений;
- участия в осмотрах общего имущества, составления дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
- участия в составлении актов о нарушении Управляющей организацией условий настоящего договора;
- инициирования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- получения ежемесячной информации по жилым помещениям МКД с учетом начисления, поступления денежных средств и наличия задолженности у собственников помещений МКД.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны настоящего договора несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если это произошло в случае возникновения непреодолимой силы: стихийные бедствия, массовые беспорядки и иные форс-мажорные обстоятельства.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом (оборудованием) и помещениями Собственников:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – до сочленения стояка с разводящими трубами в помещении Собственника;
- на системах канализации – примыкание к общему стояку, включая тройник;
- по электрооборудованию – прибор учета электроэнергии;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

- прочие (внешние) границы – согласно действующего законодательства.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном настоящим договором.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и небнадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения. Наводнения. Другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства. Не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон. совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома. которое существовало до момента заключения настоящего договора.

6.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

6.9. В случае нарушения сроков устранения аварийной ситуации, сроков выполнения работ по текущему ремонту Управляющая организация несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

7. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор и приложения к нему считаются согласованными с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений. Акцептом условий настоящего договора является:

- решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме;
- решение уполномоченного Собственниками помещений в многоквартирном доме лица;
- оплата Собственником помещений работ (услуг), оказываемых Управляющей организацией по настоящему договору, на основании информационно-платежного документа, направленного управляющей организацией.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с момента, указанного в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 23» мая 2016 г., и действует один год с 01.06.2016 г. по 31.05.2017 г.

7.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

7.4. Изменение и дополнение условий настоящего договора возможны по соглашению Сторон договора и оформляются в письменной форме в соответствии с законодательством РФ и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.5. В случае если за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не известила другую сторону о прекращении действия договора, настоящий договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7.6. Настоящий договор может быть расторгнут Сторонами договора по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.7. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством:

- в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатеж Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

7.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств. Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов.

7.9. Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организации взятых на себя обязательств.

8. Прочие условия

8.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии – размещения на досках объявлений в подъездах.

8.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

8.3. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим договором, регулируются дополнительными соглашениями.

8.4. Все, что не оговорено в настоящем договоре, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для Управляющей организации, второй для Собственников помещений в многоквартирном доме, который хранится у председателя совета многоквартирного дома. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу. Копии настоящего договора предоставляются Собственникам помещений или уполномоченным ими лицом при предоставлении ими документа, подтверждающего право собственности.

8.3. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений МКД.

8.4. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, разрешаются в претензионном порядке: сторона, получившая претензию, обязана предоставить другой стороне письменный ответ в течение четырнадцати календарных дней.

8.5. Стороны договора по взаимному согласию определяют договорную территориальную подсудность споров, вытекающих из исполнения обязательств по настоящему договору:

- по искам, подсудным мировым судьям – судебный участок, в границы судебного участка которого входит многоквартирный дом по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тольятти, дом 37;

- по искам, подсудным районным судам общей юрисдикции – Центральный районный суд г. Новокузнецка;

- по искам, подсудным Арбитражному суду – Арбитражный суд Кемеровской области.

8.5. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

2. Приложение № 2. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3. Приложение № 3. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом.

4. Приложение № 4. Границы эксплуатационной ответственности.

5. Приложение № 5. Полномочия председателя совета многоквартирного дома.

6. Приложение № 6. Реестр собственников помещений МКД

9. Реквизиты и подписи Сторон

Собственники

Приложение № 6.
Реестр собственников помещений
МКД

«Управляющая организация»:

ООО «Академия ЖКХ»

Юр. адрес: 654041 Кемеровская область, г. Новокузнецк,
Ул. Батюшкова, 32

Почт. адрес: 654041 Кемеровская обл.. г. Новокузнецк,
Ул. Батюшкова, 32

ИНН 4218106718 КПП 425301001

ОГРН 1104218000512

р/с 40702810926000006912 в Отделение

№ 8615 Сбербанка России г. Кемерово

БИК 043207612

к/с 30101810200000000612

Директор



Е.М. Еникеев

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, не подвергнувшиеся несогласованной в установленном законе порядке перепланировке или переоборудованию);

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

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

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (исключая контрольный кран), расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, обслуживающие более одного помещения и расположенные в помещениях общего пользования (подъезд, подвал, чердаки, мусорные камеры и иные помещения общего пользования). Система отопления, находящаяся внутри жилых помещений, состоящая из стояков и ответвлений до первых стыковых соединений, расположенных на ответвлениях от стояков.

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

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего

имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Собственников помещений с Управляющей организацией или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью.

Управляющая организация:

Директор
ООО «Академия ЖКХ»



Е.М. Еникеев

Собственники: приложение № 6 к договору управления

МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, Полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- ❖ проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- ❖ проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отслоения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
- ❖ 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;
- ❖ проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
- ❖ определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- ❖ проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- ❖ проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- ❖ контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

- ❖ выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- ❖ выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;
- ❖ выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
- ❖ выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;
- ❖ в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- ❖ выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- ❖ выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в

домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

- ❖ выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

- ❖ выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

- ❖ выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их отпираания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

- ❖ проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

- ❖ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

- ❖ выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

- ❖ контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

- ❖ выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

- ❖ выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками - точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

- ❖ контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

- ❖ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балконов (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- ❖ контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

- ❖ выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

- ❖ выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

- ❖ выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скальвания;

- ❖ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

- ❖ проверка кровли на отсутствие протечек;

- ❖ проверка защитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- ❖ выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкции, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

- ❖ проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест отпираания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

- ❖ проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

- ❖ контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи

и сосулек;

- ❖ осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружи эго воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
 - ❖ проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
 - ❖ проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
 - ❖ проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
 - ❖ проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
 - ❖ проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
 - ❖ проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше;
 - ❖ при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.
- В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- ❖ выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- ❖ выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных приступах в домах с железобетонными лестницами;
- ❖ выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
- ❖ выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;
- ❖ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
- ❖ проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;
- ❖ проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

- ❖ выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений оплошности и герметичности наружных водостоков;
- ❖ контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- ❖ выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- ❖ контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- ❖ контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- ❖ при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

- ❖ 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;
- ❖ проверка звукоизоляции и огнезащиты;
- ❖ при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - 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.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

❖ проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

❖ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

❖ 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;

❖ при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

❖ проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

❖ при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

❖ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

❖ техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

❖ контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

❖ проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

❖ 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;

❖ проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

❖ контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

❖ сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

❖ контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

❖ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

❖ определение целостности конструкций и проверка работоспособности /дымоходов печей, каминов и очагов;

❖ устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

❖ очистка от сажи дымоходов и труб печей; устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

❖ проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

❖ постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

❖ гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов

и водоподкачек;

- ❖ работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипи и коррозионных отложений;

- ❖ проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

- ❖ проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- ❖ постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- ❖ контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

- ❖ восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- ❖ контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

- ❖ контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

- ❖ переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

- ❖ промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

- ❖ очистка и промывка водонапорных баков;

- ❖ проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

- ❖ промывка систем водоснабжения для удаления накипи и коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- ❖ испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

- ❖ проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления;

- ❖ промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипи и коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

- ❖ проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

- ❖ проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

- ❖ техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниевой защиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

- ❖ контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

- ❖ организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

- ❖ организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

- ❖ при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация

проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- ❖ организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- ❖ обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- ❖ обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Ш. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- ❖ сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- ❖ влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон;
- ❖ очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);
- ❖ проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. 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:

- ❖ очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- ❖ сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- ❖ очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда;
- ❖ очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- ❖ уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории:

- ❖ очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- ❖ уборка и выкашивание газонов;
- ❖ прочистка ливневой канализации;
- ❖ уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

- ❖ незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- ❖ вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;
- ❖ вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;
- ❖ организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Управляющая организация:

Директор
ООО «Академия ЖКХ»



Е.М. Еникеев

Собственники: приложение № 6 к договору управления

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И (ИЛИ) УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих функций:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме совместно с управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

- документальное оформление решений, принятых собранием;

- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;

- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги

соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг (в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- осуществление Управляющей организацией расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги (в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений), предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;

- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Управляющая организация:

Директор

ООО «Академия ЖКХ»



Е.М. Еникеев

Е.М. Еникеев

Собственники: приложение № 6 к договору управления

ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Границы эксплуатационной ответственности за внутридомовые инженерные (тепловые, электрические, водопроводные и канализационные) сети:

Внутридомовые сети отопления – от первого фланца подающей задвижки теплового узла, не включая приборы отопления в квартирах.

Внутридомовые сети холодного водоснабжения – от наружной стены здания до контрольного вентиля в квартирах не включая контрольный вентиль.

Внутридомовые сети горячего водоснабжения – от узла управления до контрольного вентиля в квартирах не включая его, на подводке каждого этажа.

Внутридомовые сети канализации – вертикальные трубопроводы, вытяжные части и устройства для прочистки, магистральные трубопроводы в подвале, включая выпуски канализации из жилого дома до 1-го колодца на внутридомовой сети.

Сети электроснабжения – от контактных соединений кабеля 0,4 кВ до автоматов включительно (за исключением электросчетчиков).

Управляющая организация:

Директор
ООО «Академия ЖКХ»



Е.М. Еникеев

Е.М. Еникеев

Собственники: приложение № 6 к договору управления

ПОЛНОМОЧИЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В соответствии с действующим жилищным законодательством РФ в случае если в многоквартирном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома имеет право:

1) представлять интересы Собственников помещений в многоквартирном доме во взаимоотношениях с Управляющей организацией, во всех государственных и муниципальных органах и учреждениях, в том числе во взаимоотношениях с правоохранительными органами и другими организациями по вопросам содержания, ремонта, надлежащей эксплуатации и сохранности общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории;

2) совместно с инициативной группой (если таковая имеется) организовывать общие собрания собственников;

3) участвовать в согласовании условий договора управления многоквартирным домом, заключаемого между Собственниками помещений в многоквартирном доме и Управляющей организацией;

4) рассматривать факты нарушений правил содержания общего имущества многоквартирного дома и благоустройства территории многоквартирного дома и правил содержания домашних животных. Принимать меры общественного воздействия к нарушителям порядка, а в необходимых случаях привлекать соответствующие органы для принятия к нарушителям мер административного воздействия;

5) принимать участие при снятии показаний общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов;

6) от имени собственников помещений в многоквартирном доме подписывать акты о приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему договору;

7) принимать участие в проведении осмотров состояния общего имущества многоквартирного дома, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

8) самостоятельно решать вопросы, относящиеся к его компетенции и не требующие проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома обязан:

1) вносить предложения для обсуждения на общем собрании Собственников помещений вопросов, касающихся содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

2) утверждать сметную стоимость работ по текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;

3) контролировать выполнение Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору;

4) участвовать в комиссиях по приемке всех видов работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе по приемке работ при подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с правом подписи в акте приема-передачи выполненных работ (оказанных услуг);

5) контролировать сумму сбора средств по многоквартирному дому за жилищные услуги и коммунальные услуги, а также обоснованность их расходования;

6) проводить работу по привлечению жителей к участию в мероприятиях по сохранности жилищного фонда, инженерного оборудования многоквартирного дома и запирающих устройств, соблюдению чистоты и порядка в подъездах многоквартирного дома и на прилегающей территории, в том числе к проведению субботников;

7) принимать участие в осуществлении мероприятий, направленных на энергосбережение и энергетическую эффективность;

8) наблюдать за сохранностью и работой инженерного и технического оборудования, приборов отопления, освещения подъездов, а также утеплением фрагм, входных дверей в подъезды, подвальных помещений чердаков; при обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации;

9) осуществлять контроль за сохранностью запоров полуподвальных, подвальных и чердачных помещений, принимать меры по предотвращению проникновения посторонних лиц в эти помещения; в случае обнаружения немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а также в полицию;

10) при получении информации о неисправностях и авариях на внутридомовых инженерных системах, нарушениях Собственниками помещений правил пользования жилыми помещениями, а также порядка производимых перепланировок и переустройств, информировать об этом Управляющую организацию;

11) при авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных неисправностей, носящих коллективный характер для Собственников помещений в многоквартирном доме, немедленно сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации и допустить работников аварийно-диспетчерской службы в помещение для осмотра места аварии и ликвидации её причин;

12) не реже одного раза в год отчитываться о проделанной работе на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме;

13) получить до 5 числа месяца, следующего за отчетным месяцем оформленные Управляющей организацией акты выполненных работ и оказанных услуг в четырех экземплярах, в 7-дневный срок с момента получения проверить, подписать и вернуть три экземпляра актов в Управляющую организацию либо в этот же срок направить в адрес Управляющей компании письменный мотивированный отказ от приёмки работ (услуг).

За свою деятельность, осуществляемую в соответствии с договором и ст. 616.1 ЖК РФ Председатель совета дома по решению общего собрания собственников МКД получает вознаграждение, в размере, утвержденном решением собрания собственников помещений МКД за счет средств оплачиваемых собственниками помещений МКД по услуге «содержание жилья» до 15 числа месяца следующего за отчетным.

Если в течение 7 дней с момента получения председателем совета многоквартирного дома актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющая организация не получила подписанные акты выполненных работ и оказанных услуг либо мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате. При поступлении мотивированного отказа от приёмки работ (услуг) Управляющая компания в 10-дневный срок рассматривает мотивированный отказ и при наличии оснований корректирует акты выполненных работ и оказанных услуг либо направляет письменный ответ о несостоятельности доводов возражений председателя совета многоквартирного дома.

В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, рекомендованным Председателем совета дома.

Управляющая организация:

Директор
ООО «Академия ЖКХ»



Е.М. Еникеев

Собственники: приложение № 6 к договору управления