

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом
№ 3 корп. 1 ул. Кольцевая мкр Янтарный г.о. Балашиха, Московская область

Московская область, г. Балашиха

«18» марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Академия ЖКХ», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

гр. _____ (Согласно приложению № 5)

(полные фамилия, имя, отчество собственника, при необходимости указать всех собственников на праве общей или долевой собственности)

являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме № 3, корп. 1 ул. Кольцевая мкр Янтарный г.о. Балашиха, Московская область общей площадью 10 730,7 кв. м, (именуемый в дальнейшем «Собственник»), на основании _____

запись регистрации _____;
(номер, дата, записи регистрации)

Или представитель Собственника _____
(полные фамилия, имя, отчество представителя)

Действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____
(документ, определяющий право пользования жилым помещением или представления интересов Собственника)

(далее - «Стороны»), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Термины и толкования:

1.1. **Многоквартирный дом** – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, мкр. Янтарный ул. Кольцевая д. 3 корп. 1, включающий земельный участок и расположенное на нём жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей.

1.2. **Собственники помещений** – по тексту настоящего Договора означает субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном законом порядке, - наниматели жилых помещений по договорам социального найма. Собственники помещений несут бремя содержания данных помещений и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в общем имуществе = $\frac{S \text{ помещения \textbackslash квартиры (доли помещения \textbackslash квартиры)}}{S \text{ многоквартирного дома}}$

1.3. **Управляющая компания (организация)** – организация, уполномоченная Собственниками многоквартирного дома на выполнение функций по управлению Многоквартирным домом, в том числе по оказанию коммунальных услуг и проживающим в Многоквартирном доме, а также Собственникам нежилых и иных помещений.

1.4. **Помещение** – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного пользования и находящаяся в собственности Собственника.

1.5. **Общее имущество в Многоквартирном доме** – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности:

1). Помещения в данном 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);

2). 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;

3). Крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4). 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.

Границы разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и личным имуществом – помещением Собственника указаны в **Приложении №1** к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором, Управляющая компания по заданию Собственников, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Управление Многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и функционирование находящихся в нём юридических лиц, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользующимся помещениями в Многоквартирном доме лицам, в пределах денежных средств, поступающих на расчетный счёт Управляющей компании от Собственников.

Управляющая компания обеспечивает участие собственников помещений МКД в управлении домом.

Управляющая компания и ее субподрядчики не препятствуют объединению собственников помещений МКД.

Управляющая компания обеспечивает вовлеченность собственников помещений МКД в управление домом.

Персонал управляющей компании и ее субподрядчиков, нанимается для обслуживания МКД в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Использование теневых способов выплаты заработной платы исключен.

2.2. Управляющая компания принимает от Собственников права управления Многоквартирным домом, в том числе:

2.2.1 По выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, (в пределах границ эксплуатационной ответственности) в зависимости от фактического состояния Общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих на расчётный счёт Управляющей компании от собственников;

2.2.2. По организации предоставления Собственникам и пользующимся помещениями в Многоквартирном доме лицам коммунальных услуг надлежащего качества, в том числе: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

2.2.3. По представлению интересов Собственников, в государственных, муниципальных, судебных, общественных организациях, контрольных и надзорных органах, перед специализированными организациями и поставщиками коммунальных услуг, в том числе при заключении хозяйственных и прочих ресурсов, не нарушающих имущественные интересы Собственников.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждёнными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённым Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03 № 170, санитарными правилами и иными нормативными и правовыми документами, действующими в РФ, Московской области и городском округе Балашиха.

2.4. Управляющая компания восстанавливает утраченное предыдущими управляющими компаниями части общего имущества дома, предусмотренные проектом дома (в том числе оборудование мусоропровода, слаботочные системы, канализацию, систему теплоснабжения, датчики температуры воздуха индивидуальных тепловых пунктов).

2.5. Собственники помещений МКД передают управляющей компании право требования в судебном порядке компенсации по восстановлению общего имущества дома (цессия). Полученная в судебном порядке компенсация является прибылью управляющей компании, 10 процентов которой тратится на улучшение комфорта жильцов МКД по решению совета МКД.

3. ПРАВИЛА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

3.1.1. Принять в управление Многоквартирный дом и осуществлять функции управления таким Многоквартирным домом, в том числе:

- по выполнению работ по содержанию и общему имуществу Многоквартирного дома, оказанию иных работ и услуг (далее – Работы) в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ и решениями общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома приведён в Приложении №2 к настоящему Договору;

- по заключению с поставщиками коммунальных ресурсов договоров на предоставление коммунальных услуг Собственникам, контролю объёмов, качества и сроков их предоставления;

- по заключению договоров со специализированными организациями на:

- а) эксплуатацию лифтового оборудования;

- б) эксплуатацию системы пожаротушения;

- в) эксплуатацию вентиляционных систем;

- г) дератизацию и дезинсекцию;

- д) иных договоров, связанных с содержанием и эксплуатацией общего имущества Многоквартирного дома.

- по контролю соответствия требованиям нормативно-правовых актов РФ, перечню и срокам проведения работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования, аварийно-диспетчерским работам, приводящимся и /или оказываемым на основании договоров, заключённых в соответствии с настоящим Договором;

- по организации начисления и сбора средств, поступающих от Собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений за содержание общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные услуги и прочие услуги на расчётный счёт Управляющей компании в соответствии с условиями заключённых договоров, фактическими затратами Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, существующими нормативами, ставками и тарифами, утверждёнными в установленном порядке органами местного самоуправления и действующим законодательством РФ, в том числе направление квитанций на оплату жилищно – коммунальных услуг, не позднее 05 числа месяца следующего за расчётным;

- при проведении предусмотренного настоящим Договором контроля, за исполнением договорных обязательств устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств поставщиками коммунальных ресурсов, принимать участие в составлении соответствующих актов, осуществлять расчёт размера снятия недопоставленных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ и осуществлять перерасчёт стоимости коммунальных услуг;

- осуществлять паспортно-визовое обслуживание Собственников, граждан, проживающих в помещениях Собственников, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.2. Оказывать Собственникам услуги, в состав которых входит:

- восстановление технической документации многоквартирного дома;

- ведение технической, исполнительной документации на общее имущество Многоквартирного дома и иной документации, её хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в случаях, установленных нормативными правовыми актами РФ;

- приём и рассмотрение обращений, жалоб Собственников, на действие (бездействие) работников Управляющей компании и ее субподрядчиков, поставщиков коммунальных ресурсов;

- подготовка предложений для Собственников, планов работ относительно ремонта, модернизации, реконструкции общего имущества многоквартирного дома;

- подготовка экономических расчётов по планируемым работам и /или услугам, касающимся содержания и ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества многоквартирного дома;

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;

3.1.4. Публиковать отчёты о выполнении Управляющей компанией обязательств по управлению многоквартирным домом, раз в год не позднее 31 марта, каждого года, следующего за отчетным, на официальном сайте в сети Интернет по адресу: <https://50-dom.ru>.

И на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3.1.5. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий;

3.1.6. Своевременно, не позднее, чем за 1 (один) месяц, информировать Собственников об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги;

3.1.7. Вести учёт и рассматривать, в установленный срок, все претензии, жалобы и заявления Собственников, связанные с неисполнением Управляющей компанией условий настоящего Договора.

3.1.8. В порядке, определённом действующим законодательством РФ, размещать информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг в сроки, предусмотренные п. 3.1.4.

3.1.9. Предоставлять коммунальные услуги с параметрами (показателями) качества, соответствующими требованиям Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Правительством РФ.

3.1.10. Ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учёта коммунальных ресурсов (услуг) в период с 23-го по 25-ое число каждого месяца текущего года.

3.1.11. Разместить в местах общего пользования каждого подъезда информационный стенд для размещения информации на листах формата А4. На информационном стенде должна быть размещена:

- общая информация об Управляющей компании: наименование, ФИО руководителя, почтовый адрес, режим работы, контактные телефоны (факс), адрес электронной почты, адрес официального сайта в сети Интернет, телефон аварийно-диспетчерской службы;

- списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов: местных органов самоуправления, пожарной охраны, отделения полиции, участкового, скорой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологической станции, органов Государственной жилищной инспекции.

- график уборки мест общего пользования (подъездов);

- ежемесячно обновляемые списки квартир, имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг с указанием размера задолженности;

- объявления от Управляющей компании.

3.1.12. Обеспечить возможность подачи Собственниками помещений показаний индивидуальных приборов учёта в электронном виде с использованием сети Интернет (электронная почта, т.п.), с указанием данной информации на информационных стендах.

3.1.13. В сроки, определённые Стандартом раскрытия информации, утверждённым Правительством РФ, раскрывать сведения о стоимости каждой выполняемой работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, из состава предусмотренных **Приложением №2** к настоящему договору.

3.1.14. Обязательные работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предусмотренные:

- федеральными законами РФ, актами Президента РФ, Правительства РФ и Министерства РФ,

- законами Московской области, актами Губернатора Московской области, Правительства Московской области и Министерств Московской области,

- актами органов местного самоуправления городского округа Балашиха,

- действующими правилами безопасности, правилами эксплуатации, санитарными нормами, а также иными правовыми актами,

Не указанные явно в **Приложении №2** к настоящему договору, Управляющая компания обязуется выполнять в объёме и с периодичностью, которые установлены данными правовыми актами, в размере денежных средств поступающих от Собственников помещений.

3.1.15. Привлечь для предоставления консьержных услуг соответствующую компанию, либо выступать работодателем для трудоустройства консьержа. Данные услуги должны быть установленного качества согласно Стандарта консьержной службы дома, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, мкр. Янтарный д. 3 корп. 1 (приложение № 4 к настоящему договору).

В рамках обеспечения и поддержки участия и вовлечения собственников в управление МКД данной компании со стороны УК предоставляется поддержка в виде:

- организации и обеспечения противопожарной защиты наряду с общим имуществом дома в том числе помещений консьержной службы;

- способствования консьержной службе в повышении уровня профессионально-должностной подготовки дежурных по подъездам.

3.1.16. Обрабатывать персональные данные собственников помещений МКД в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.1.17. Обеспечить организацию доступа собственников к услугам связи (интернет связи). В случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ.

3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВПРАВЕ:

3.2.1. Если иное не предусмотрено решением Общего собрания Собственников и/или настоящим Договором, определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании актов обследований Многоквартирного дома и заявок Собственников, а так же фактического состояния общего имущества, объёма поступивших средств от Собственников помещений многоквартирного дома (либо планируемого объёма) в течение срока действия настоящего Договора.

3.2.2. Если иное не предусмотрено решением Общего собрания Собственников или при отсутствии соответствующего решения Общего собрания Собственников, самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в

зависимости от фактического состояния Общего имущества и объема поступивших средств Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.3. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в Многоквартирном доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для её устранения, с последующим информированием Собственников помещений.

3.2.4. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, у мировых судей в качестве истцов, ответчиков, 3-х лиц по делам, связанным с выполнением функций, определённых настоящим Договором;

3.2.5. Изменять (уменьшать) объем выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, либо Общим собранием Собственников, в размере невнесённых Собственниками платежей за данные виды работ и услуг.

3.2.6. Требовать от собственников исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.7. Оказывать Собственникам прочие услуги, не относящиеся к п. 3.1. настоящего Договора, на возмездной основе, согласно прайса Управляющей компании.

3.2.8. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, осуществлять ограничение и/или приостановление предоставления коммунальных услуг при неоплате (неполной оплате) Собственниками помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг. Предупреждение (уведомление) о предстоящем введении ограничения и /или приостановлении коммунальных услуг направляется Собственнику в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.2.9. Заключать договоры и осуществлять допуск в помещения общего пользования, чердачные и подвальные помещения Многоквартирного дома сотрудников и специалистов организаций, осуществляющих монтаж\демонтаж и обслуживание оборудования, связанного с предоставлением Собственникам телекоммуникационных, интернет-провайдерских и иных услуг, с правом монтажа соответствующего оборудования.

3.2.10. Предъявлять требования Собственникам по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причинённого действиями (бездействием) Собственников (проживающими в их помещениях гражданами) Управляющей компании или общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.11. В случае отсутствия решения общего собрания Собственников об установлении размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома, применять для начислений платы за жилищные услуги, размер платы установленный органом местного самоуправления для аналогичной степени благоустроенности многоквартирного дома, согласно заключённым договорам между управляющей компанией и подрядными организациями, указанными в п. 3.1.1.

3.2.12. В случае непредставления Собственниками данных о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчёт размера оплаты услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, утверждёнными Правительством РФ.

3.2.13. Осуществлять проверку правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственниками, производить перерасчёт размера платы предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учёта.

3.2.14. Производить проверку работы установленных приборов учёта и сохранности пломб.

3.2.15. По согласованию с Собственниками, направлять денежные средства, полученные за счёт экономии по предоставляемым жилищным, коммунальным и прочим услугам (ресурсосбережение, перерасчёты платежей и т.д.), на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, оплату дополнительных работ по благоустройству придомовой территории, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, компенсацию инвестиций Управляющей компании в общее имущество Многоквартирного дома.

3.2.16. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома.

3.2.17. В случае отсутствия, на момент передачи многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей компании оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей компанией законных прав и интересов собственников многоквартирного дома и действующего законодательства.

3.2.18. Поручать выполнение своих обязательств по настоящему Договору третьим лицам. При этом ответственность за выполнение обязательств по Договору перед собственниками несёт Управляющая компания.

3.2.19. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и законами субъекта РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию Многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.20. Предпринимать любые, законные действия по обеспечению выполнения всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:

3.3.1. Передать Управляющей компании права управления Многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Соблюдать правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утверждённые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов граждан, проживающих в квартирах и соседних домах. Не допускать перепланировку (переустройство) мест общего пользования. Следить за сохранностью общедомового имущества.

3.3.3. Извещать Управляющую компанию о всех предстоящих фактах переустройства и перепланировки жилых помещений и помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.4. Оказывать содействие Управляющей компании в осуществлении допуска в принадлежащие Собственникам помещения сотрудников Управляющей компании и других организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учёта и контроля.

3.3.5. Оказывать содействие Управляющей компании в поиске временно отсутствующих собственников помещений, при необходимости проведения ремонтных (профилактических) работ на находящихся в их помещениях установках и сетях электро-, тепло-, водоснабжения и канализации.

3.3.6. Незамедлительно сообщать о возникновении аварийной ситуации внутри помещений или на общем имуществе Многоквартирного дома в аварийно-диспетчерскую службу по телефону аварийно-диспетчерской службы: 8-499-391-13-94, 8-925-222-54-19. Управляющая компания обязана довести до Собственников помещений номер аварийно-диспетчерской службы и оповещать Собственников помещений, в случае его изменения.

Круглосуточная Аварийно-диспетчерская служба располагается в границах микрорайона по адресу:..

3.3.7. Своевременно инициировать общие собрания Собственников, для принятия решений, относящихся к компетенции Общего собрания Собственников. А также соблюдать порядок созыва, подготовки и проведения Общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме, установленных требованиями жилищного законодательства РФ, с учетом ранее принятых решений Собственников помещений многоквартирного дома. Хранение Протоколов и иных документов по проведенным общим собраниям Собственников осуществлять в месте, указанном в таком решении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома. В случае порчи или нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома возмещать расходы и убытки.

3.3.9. Оказывать содействие Управляющей компании при исполнении ею обязательств по настоящему Договору.

3.3.10. Передавать данные о показаниях индивидуальных приборов учета установленных и введенных в эксплуатацию в управляющую организацию не позднее 23 – го числа текущего месяца. В случае не передачи указанных данных в установленный срок, начисления будут производиться согласно требованиями Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года.

3.4. СОБСТВЕННИК ВПРАВЕ:

3.4.1. Получать информацию о размерах начисленных платежей за коммунальные и прочие услуги, содержание и ремонт, а также любую другую информацию, затрагивающую его права и охраняемые законом интересы.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании выполнения предусмотренных настоящим Договором обязательств.

3.4.3. В порядке, определенном действующим законодательством РФ, знакомиться с информацией об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

Предусмотренная действующим законодательством РФ информация должна быть доступна для ознакомления в офисе Управляющей компании в её рабочее время или на официальном сайте в сети

Интернет по адресу: <https://50-dom.ru> и на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3.4.4. Вносить предложения Управляющей компании по направлениям расходования средств уплаченных Собственниками помещений за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

3.4.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.6. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору в соответствии с настоящим Договором, Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами РФ.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома (плата за содержание) определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, и водоснабжения, водоотведения, систему домофонной связи (в т.ч. автоматически запирающихся устройств дверей подъездов), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие, показаний приборов учёта, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платёжных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Размер платы за Содержание общего имущества в Многоквартирном доме утверждается Общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома при необходимости ежегодно. Допускается иная периодичность утверждения размера платы по решению Совета МКД., обязательным обоснование тарифа.

В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт, то размер такой платы устанавливается равным ставке оплаты за содержание, утверждаемой органами местного самоуправления для домов аналогичной степени благоустройства, согласно заключенным договорам между управляющей компанией и подрядными организациями, указанными в п. 3.1.1. настоящего Договора.

Размер платы за прочие услуги (видеонаблюдение, охраны многоквартирного дома и/или придомовой территории, и т.п.) и иные услуги, плата за которые не предусмотрена нормативным актом, утверждённым органом местного самоуправления, устанавливается настоящим договором, решением общего собрания Собственников, а при отсутствии такого решения – исходя из фактических затрат и расходов Управляющей компании, в соответствии с долями Собственников в праве общей собственности на данное имущество.

Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Размер платы за содержание, а также стоимость коммунальных услуг приведены в **Приложении №3** к настоящему Договору.

4.2. Плата за дополнительные услуги и работы, вносится в порядке и на условиях, определённых решением Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

4.3. Плата за содержание, ремонт и иные услуги, а также плата за коммунальные услуги вносится Собственниками до 15 числа месяца следующего за расчётным, по платёжным документам (квитанциям) направляемым Управляющей компанией путем размещения в почтовые ящики Собственников, и/или на официальном сайте управляющей компании, в «личном кабинете» Собственника. Платёжные документы (квитанции), предоставляются Управляющей компанией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае выставления Управляющей компанией платёжных документов (квитанций) позже пятого числа месяца, плата Собственниками должна быть внесена в течение 10 дней от даты выставления платёжных документов. Оплата платёжных документов (квитанций) возможна путем внесения денежных средств через терминалы, через отделения банков; а также иным способом в безналичной форме. Управляющая организация оставляет за собой право на изменение и/или дополнение способов направления платёжных документов (квитанций) и способов оплаты в одностороннем порядке в случае, если данный способ не несет для плательщиков дополнительных издержек (комиссий).

4.4. Услуги Управляющей компании, предусмотренные настоящим договором, включены в плату за содержание общего имущества многоквартирного дома.

4.4.1 Советом МКД совместно с УК ежедневно/ежемесячно подписывается акт выполненных работ, проводимых согласно, установленных нормативов и планов работ.

4.5. При наличии у собственников индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг (счетчик горячего водоснабжения, счетчик холодного водоснабжения, счетчик электроэнергии, счетчик отопления) начисление производится за фактически потреблённые услуги в порядке, установленном действующим

законодательством РФ. При наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учёта коммунальных услуг начисление производится за фактически потреблённые услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Начисление платы за коммунальные услуги по показаниям индивидуальных приборов учёта ресурсов является приоритетным.

4.6. Стоимость работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома, подлежит обязательному и полному обоснованию. Расходы на управление многоквартирным домом и размер прибыли устанавливаются в процентном отношении к общей сумме расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по соглашению, подписанному представителем Управляющей организации и членами Совета дома. Соглашение должно содержать расшифровку по видам расходов на управление многоквартирным домом. Соглашение составляется ежегодно не позднее первого декабря текущего года.

4.6. Фонд капитального ремонта формируется перечислением взносов на капитальный ремонт на счёт регионального оператора. Перечень услуг и/или работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается нормативно-правовым актом Правительства Московской области. Перечень услуг и/или работ по капитальному ремонту в общем случае включает в себя: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт или замену лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Собственник и Управляющая компания при неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

5.2. Управляющая компания несёт ответственность (в границах эксплуатационной ответственности) за выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в пределах средств, поступающих в качестве оплаты за содержание общего имущества Многоквартирного дома и иных платежей, определённых общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

5.3. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает из-за недостатка Средств на содержание общего имущества многоквартирного дома и/или ремонт общего имущества многоквартирного дома, возникшего по причине несвоевременной оплаты Собственниками.

5.4. Управляющая компания не несёт ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причинённый ущерб общему имуществу, а также имуществу собственников и/или третьих лиц, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- технического брака общего имущества многоквартирного дома при строительстве многоквартирного дома, в т.ч. санитарно-технического и инженерного оборудования;

5.5. Управляющая компания не несёт ответственности по:

- строительным дефектам застройщика, выявленным на этапе приёмки дома в эксплуатацию и/или в процессе эксплуатации многоквартирного дома;
- строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственникам по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

5.6. Управляющая компания не несёт ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

Управляющая компания устраняет недостатки технического состояния общего имущества дома в порядке и на условиях в соответствии с настоящим договором.

5.7. В случае несвоевременной оплаты Собственниками начислений за содержание общего имущества и коммунальных услуг и иные платежи, Собственники оплачивают пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

5.9. В случае нарушения требований законодательства по проведению перепланировки и/или переустройства помещения, а также мест общего пользования, Собственник, допустивший такие нарушения

обязан привести помещения в первоначальное состояние, согласно технической документации по требованию Управляющей компании.

5.10. В случае причинения ущерба Управляющей компании, третьим лицам, либо общему имуществу многоквартирного дома (порча имущества, акты вандализма и т.д.) по вине Собственника, Собственник возмещает причиненный ущерб в полном объеме.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, Советом дома, а также уполномоченными органами субъекта РФ.

6.1.1. Контроль за работой Управляющей компании осуществляется путём:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 10 рабочих дней с даты обращения (если действующим законодательством не предусмотрен иной срок) информации по запросам, поданным в письменном или электронном виде;

- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия в осмотрах Общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приёмке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 -6.6 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компанией на обращения Собственников, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

Полученные от Собственника в письменном или электронном виде обращения и заявления (жалобы, претензии) должны быть зарегистрированы в течение не более чем 3-х дней со дня их получения.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. При ненадлежащем качестве услуг и работ и (или) превышении установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ по содержанию общего имущества, а так же при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, акт составляется в порядке, определённом Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утверждёнными Правительством РФ.

6.4. Акт на неправомерные действия Собственника составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3-х человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни и здоровью, и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъёмка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя). Акт составляется комиссией не менее, чем в двух экземплярах, один из которых вручается собственнику.

6.6. В течение 10-ти дней от начала действия Договора или с момента избрания (переизбрания) совета дома, собственники обязаны довести до Управляющей компании данные о членах совета: ФИО и номер

жилого помещения членов совета дома и председателя совета дома, контактные данные (телефон, e-mail) председателя совета.

6.7. Управляющая компания обязана сообщить председателю совета дома данные (ФИО, контактный телефон, адрес электронной почты) сотрудника компании, ответственного за содержание многоквартирного дома. Данный сотрудник Управляющей компании должен являться первичным контактным лицом при взаимодействии с советом дома, а также по вопросам полноты и качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

6.8. Ежемесячное снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта коммунальных ресурсов (услуг) в доме осуществляется с 25-го по 28-ое число текущего месяца может быть осуществлено в присутствии председателя совета дома и (или) назначенного им представителя совета дома.

6.9. Общие плановые осмотры (весенний и осенний) должны проводиться с обязательным участием председателя совета дома и (или) назначенного им представителя совета дома.

Управляющая компания обязана не позднее, чем за 1 рабочий день по телефону оповещать председателя совета дома о конкретной дате (датах) и о времени проведения общих плановых осмотров. Копии актов общих плановых осмотров должны быть переданы Управляющей компанией председателю совета дома в течение 7 рабочих дней, после их оформления, под роспись.

6.10. Не более одного раза в месяц советом дома может быть проведена проверка качества работ и услуг по содержанию дома. В процессе проверки представителем совета дома проверяется выполнение и качество выполнения работ \ оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором и **Приложением №2** к нему.

6.11. При наличии признаков нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию многоквартирного дома, неплановые проверки проводятся Собственниками помещений и в том числе представителями совета дома в порядке, определённом Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством РФ, с обязательным присутствием сотрудника Управляющей компании.

6.12. Приёмка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в отчётном месяце оформляется актом, подписываемым председателем совета дома.

6.13. Приёмка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию имущества в многоквартирном доме с периодичностью выполнения, превышающей 1 раз в месяц, в т. ч. ремонтных работ, включённых в годовой план текущего ремонта, оформляется актом, подписываемым председателем совета дома.

6.14. Выполнение работ, проведённых на основании заявок, поданных Собственниками помещений, должно быть оформлено соответствующими отметками об исполнении в Журнале учёта заявок.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует, начиная с даты начала его выполнения Управляющей компанией. Управляющая компания обязана приступить к выполнению настоящего Договора в сроки, установленные Жилищным кодексом РФ, но не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней со дня передачи Управляющей компании технической документации на многоквартирный дом. Срок действия договора – один год.

7.2. При отсутствии заявлений Сторон о расторжении договора по окончании срока его действия, договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и пр.), путём уведомления Управляющей компании о произведённых действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения действия настоящего договора, путём направления ему сообщения почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

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

7.3.2. По соглашению сторон.

7.3.3. В судебном порядке.

7.3.4. В случае ликвидации Сторон, если не определён её правопреемник.

7.3.5. Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке до окончания срока действия или по окончании срока действия, если собственники помещений приняли решение на общем

собрании о прекращении договорных отношений, за один месяц до его окончания направили Управляющей компании письменное уведомление, копию протокола общего собрания с приложением.

При одностороннем отказе собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, управляющая компания и собственники расторгают договор только при условии оплаты Управляющей организации фактически понесённых ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора. Управляющая компания и Собственники обязаны завершить финансовые расчёты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей компанией и Собственниками.

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника по прекращению обязательств по оплате произведённых Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ, путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. При возникновении споров и разногласий при исполнении условий настоящего Договора регулируются путем переговоров. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении условий настоящего Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения управляющей организации.

В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.2. Собственник переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственников (нанимателями, пользователями, арендаторы), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг, при условии предоставления Собственником Управляющей компании договора найма (пользования, аренды).

8.3. Собственник согласен с предоставлением Управляющей компании прав обработки и хранения персональных данных и сведений. В порядке и на условиях, определённых действующим законодательством РФ.

8.4. Любые дополнения и изменения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием собственников помещений.

8.5. Настоящий Договор составлен на русском языке, количество экземпляров по числу собственников и экземпляр для Управляющей организации (с **Приложением № 5**) идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Экземпляр Договора Управляющей организации с Приложением № 5 храниться в офисе ООО «Академия ЖКХ».

8.6. Все приложения к настоящему Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью и применяются с учётом положений настоящего Договора.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Размер платы за жилое помещение, включая размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, и размер платы за коммунальные услуги.
4. Требования к дежурным по подъезду (консьерж).
5. Перечень лиц, подписавших Договор управления многоквартирным домом (хранится в 1-ом экземпляре у Управляющей компании).

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

(СОГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЮ № 5)

Паспорт: _____
Серия _____ № _____
Выдан _____

Дата выдачи: _____
Код подразделения: _____ - _____
Место жительства: _____

Тел. _____
Эл. почта: _____

Управляющая компания:

ООО «Академия ЖКХ»

Юридический адрес: 141 140, Московская область, г.о. Лосино-Петровский, д. Корпуса, ул. Октябрьская д. 35

Адрес фактического места нахождения: 143 906, Московская область, г.о. Балашиха, квартал Изумрудный д. 8

ИНН 5050126706 КПП 505001001

Р/сч. 40702810410000764259

АО "Тинькофф Банк",

БИК 044525974

К/сч. 30101810145250000974

Контактный телефон: 7 (926) 865-10-36

e-mail: akademiya.uk@mail.ru

Генеральный директор

Ахметов Р.С.



АКТ
разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией и Собственником:**

- **отопление:** до первого вентиля (сварного шва) радиатора отопления в помещении;
- **горячее водоснабжение:** до первого вентиля (сварного шва) на ответвлении стояка в помещении;
- **холодное водоснабжение:** до первого вентиля (сварного шва) на ответвлении от стояка в помещении;
- **водоотведение:** до первого стыкового соединения ответвления от стояка в помещении;
- **электрическая сеть:** до индивидуального (квартирного) прибора учёта (счётчика);

2. **Собственник** несёт ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение **Собственника**.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственника** (в т. ч. аварий), составляется, при необходимости, аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств **Собственника**.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Управляющей компании**, (в т. ч. аварий), составляется, при необходимости, аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящему в зону ответственности **Управляющей компании**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт **Собственника**.

6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей компании**, ответственность за возможный ущерб, нанесённый в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несёт **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств **Собственника**.

Собственник

Управляющая компания
Генеральный директор
ООО «Академия ЖКХ»

Согласно приложению № 5



/Ахметов Р.С./

ПЕРЕЧЕНЬ

Работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники помещений до входных зажимов электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание и уборка свежеснежавшего снега — 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами — 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада — 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора — один раз в сутки либо по мере заполнения

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см — 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора — 1 раз в двое суток;
- промывка урн — 1 раз в месяц;
- уборка газонов — 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов — 3 раза в сезон;

- поливка газонов, зеленых насаждений — 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок — 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков — 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев — 1 раз в год;
- протирка указателей — 5 раз в год.

Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок, маршей, лифтовых холлов выше первого этажа — 1 раз в неделю;

б) мытье лестничных площадок, маршей, лифтовых холлов:

- первый этаж - 5 раз в неделю;
- выше первого этажа — 1 раз в месяц.

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов — 2 раза в год;

г) мытье окон — 1 раз в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков — 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков — 1 раз в год.

6. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденном планом.

В текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома входит:

1) Фундаменты: Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2) Стены и фасады: Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов.

3) Перекрытия: Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4) Крыши: Антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5) Оконные и дверные заполнения: Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6) Межквартирные перегородки: Усиление, смена, заделка отдельных межквартирных участков перегородки

7) Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8) Полы: Замена, восстановление отдельных участков.

9) Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях: Восстановление отделки стен, потолков, внутренняя отделка полов отдельными участками.

10) Внутренняя система отопления: Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

11) Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях): Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.

12) Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит): Установка, замена и восстановление работоспособности.

13) Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы): Замена и восстановление работоспособности.

14) Специальные общедомовые технические устройства: Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти.

15) Внешнее благоустройство: Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, благоустройство ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

К системам, указанным в пунктах 11-14 перечня текущего ремонта, относятся стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Собственник

Управляющая компания
Генеральный директор
ООО «Академия ЖКХ»

Согласно приложению № 5

/АХМЕТОВ Р.С./

(подпись)



**Размер
платы за жилое помещение, включая размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и
размер платы за коммунальные услуги**

№ п/п	Наименование платежа	Размер платы
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Многоквартирные дома с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, с лифтом и с ИТП) ¹	На основании распоряжения Комитета по ценам и тарифам, либо на основании решения общего собрания МКД
2	Коммунальные услуги	
2.1	Горячее водоснабжение: - холодная вода на нужды ГВС - подогрев	Оплата на прямую На основании распоряжения Комитета по ценам и тарифам
2.2	Холодное водоснабжение	Оплата на прямую На основании распоряжения Комитета по ценам и тарифам
2.3	Водоотведение, в том числе: - водоотведение	Оплата на прямую На основании распоряжения Комитета по ценам и тарифам
2.4	Электроснабжение: - электроснабжение	Оплата на прямую На основании распоряжения Комитета по ценам и тарифам
2.5	Отопление (по общедомовым приборам учёта) и по индивидуальным приборам учета	Оплата на прямую На основании распоряжения Комитета по ценам и тарифам
3	Взнос на капитальный ремонт (собственником)	Фонд капитального ремонта, либо на основании решения общего собрания МКД на специальный счет дома

Примечание:

В случае внесения изменений в указанные выше нормативно – правовые акты субъекта РФ и (или) органа местного самоуправления, либо утверждения на общем собрании собственников размера платы по содержанию жилья, применяются цены и тарифы, которыми утверждены новые цены и тарифы на жилищно – коммунальные услуги, с момента вступления в законную силу.

Собственник

**Управляющая компания
Генеральный директор
ООО «Академия ЖКХ»**

Согласно приложению № 5



/Ахметов Р.С./

Требования к дежурным по подъезду (консьерж)

1. Прием на работу

- Работодатель несет ответственность за соблюдение требований трудового законодательства при приеме на работу консьержей.

2. Общие положения

- Консьерж должен знать: нормы санитарного содержания подъезда, график уборки, порядок расположения квартир, фамилии жильцов и их номера телефонов (при их согласии), номера телефонов эксплуатирующей организации, предприятий по обслуживанию дома, аварийных служб, полиции, скорой помощи, пожарной команды, правила пользования и расположение средств противопожарной защиты и сигнализации.

- График работы: ежедневно, с 07.00 до 23.00, обеденный перерыв составляет 1 (один) час;
- На окне консьержа должна быть размещена следующая информация; фамилия, имя, отчество, контактный телефон, время обеденного перерыва
- Консьержу запрещается на рабочем месте курение, распитие спиртных напитков и употребление наркотических средств;
- Не допускается присутствие посторонних лиц в помещении консьержа;
- Консьерж несет ответственность за сохранность имущества в помещении консьержа;
- Консьерж не имеет права сообщать сведения о жильцах посторонним лицам, а при несоблюдении конфиденциальности несет ответственность в порядке, установленном законодательством РФ;

3. Обязанности (включая, но не ограничиваясь)

- Консьерж обязан поддерживать чистоту на рабочем месте, в лифтах, в холле подъезда.
- Соблюдение следующего режима пропуска в дом:
 - жители дома заходят в подъезд, используя свой магнитный ключ, либо позвонив в домофон консьержу;
 - если гость (в том числе доставка, курьер) просит консьержа открыть дверь в подъезд, следует позвонить в квартиру через домофон (либо, при невозможности, по домашнему телефону) и уточнить – ожидают ли они гостя, и, в случае положительного результата, открыть дверь в лифтовой холл;
 - жителям дома, при отсутствии с ними связи по домофону или домашнему телефону, следует встречать своих гостей в подъезде, или заранее сообщить о них консьержу;
- Обеспечение своевременной передачи оперативной информации о выявленных нарушениях в УК для принятия мер.
- При необходимости присутствовать при выполнении работ работниками коммунальных служб (лифтеров, сантехников и т. д.) по предъявлению удостоверения, или иных документов, удостоверяющих их личность.
- Работников, осуществляющих ремонт в квартирах, пропускать в дом по спискам, представляемых хозяевами квартир, по предъявлению паспорта.
- Незамедлительно сообщать в правоохранительные органы обо всех подозрительных лицах, находящихся в доме, а также о вывозе мебели и иных подозрительных действиях.
- Крупногабаритные вещи (мебель), строительные материалы и мусор должны вноситься и выноситься под контролем консьержа.
- В случае погрузочно-разгрузочных работ в доме контролировать их ход и, при необходимости, предотвращать перегруз кабины лифта, замусоривание и порчу лифтов и холлов подъезда.
- В случае необходимости передавать заявку в диспетчерскую на замену перегоревших ламп на лестничных клетках и лифтовых кабинах. По просьбе жильцов подавать заявки на замену ламп в коридоре на этажах.
- Своевременно реагировать на срабатывание аварийных систем, а также систем безопасности и жизнедеятельности.
- Своевременно реагировать на сообщения жильцов о проблемах домовых коммуникаций: прорыве канализации, проблемах сети теплоснабжения, водоснабжения, поломке лифтов и любых иных аварийных

ситуаций. Незамедлительно сообщать об этом в соответствующие службы с фиксацией факта обращения в журнале заявок.

- Контролировать исправность дверей и запирающих устройств, домофона, технических средств охраны и видеонаблюдения и в случае неисправности своевременно сообщать об этом представителям управляющей организации.

- Контролировать сохранность информационных стендов и досок объявлений, не допускать без соответствующего разрешения Совета Многоквартирного дома размещение рекламных объявлений и раскладки листовок в почтовые ящики и на информационные стенды.

- Контролировать целостность опечатки пожарных шкафов.

- Выполнять выборочный осмотр (4-5 этажей) за уборкой уборщицами этажей и пожарных лестниц (выше первого этажа). В случае, если уборка проведена не должным образом, либо не по графику, незамедлительно сообщать Председателю Совета Многоквартирного дома для составления Акта.

- Выдавать ключи от дверей на этажах и пожарных лестниц только жильцам дома, сотрудникам УК, интернет-провайдерам или проверяющим органам (при предоставлении удостоверения) под роспись в журнале, с отражением времени, даты, ФИО и компании.

4. Организация рабочего места

4.1. Рабочим местом консьержа является помещение, расположенное в холле первого этажа подъезда.

4.2. Рабочее место дежурного по подъезду должно быть оснащено:

- Столом и стулом;
- Канцелярскими принадлежностями;
- средствами пожаротушения (огнетушитель порошковый и углекислотный) объёмом 4 л.;
- пультом пожарной сигнализации или дублирования сигнала при централизованной системе сигнализации и оповещения, системой тревожного оповещения;
- санитарным оборудованием (унитаз, умывальник);
- оборудованием домофонной системы коллективного использования;
- оборудованием управления электрическими замками входных и эвакуационных дверей;
- телефоном сотовой связи.

5. Ответственность

Консьерж несет ответственность:

- За ненадлежащее исполнение или неисполнение своих должностных обязанностей, предусмотренных настоящей должностной инструкцией, согласно действующему трудовому законодательству Российской Федерации, а именно: работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания: замечание, выговор, увольнение по соответствующим основаниям.
- За нарушения, совершенные в процессе осуществления своей деятельности, в пределах, определенных действующим административным, уголовным и гражданским законодательством Российской Федерации.
- За причинение материального ущерба в пределах, определенных действующим трудовым и гражданским законодательством Российской Федерации.

Собственник

Управляющая компания
Генеральный директор
ООО «Академия ЖКХ»

Согласно приложению № 5



/Ахметов Р.С./