

г. Уссурийск

« 15 » мая 2018 г.

Управляющая компания общество с ограниченной ответственностью «Гранат-1», именуемое в дальнейшем ИСПОЛНИТЕЛЬ, в лице директора Коньшевой Татьяны Викторовны, действующей на основании Устава общества, с одной стороны, и собственники жилых (нежилых) помещений в д. № 93 по ул. Комсомольская в г. Уссурийске, именуемые в дальнейшем СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ), совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Приказом Минстроя России от 08.09.2015 № 644/пр «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "15" мая г. № 1), хранящегося в ИРСИ Примоорского края.  
(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

### 2. Цель Договора

Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ), обеспечение надлежащего содержания мест общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входят жилые (нежилые) помещения, и предоставление СОБСТВЕННИКАМ (НАНИМАТЕЛЯМ) услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства, предоставление коммунальных и иных услуг СОБСТВЕННИКУ (НАНИМАТЕЛЮ), а также членам семьи СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ).

### 3. Термины, используемые в Договоре

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

**Состав имущества** — общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, тамбуры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (бытовой подвал), а также кровли, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля СОБСТВЕННИКА помещения в данном доме)** доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.



Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

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

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей для (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Текущий ремонт выполняется на основании плана работ по текущему ремонту, утвержденного общим собранием собственников в пределах средств на лицевом счете Многоквартирного дома или определенном СОБСТВЕННИКАМИ (НАНИМАТЕЛЯМИ) источником финансирования.

#### 4. Предмет договора

- 4.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ по заданию СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а именно:
- ↙ организовать предоставление коммунальных услуг гражданам, от имени и за счет СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ), проживающим в данном многоквартирном доме, путем заключения агентских договоров, либо договоров поручения с ресурсоснабжающими организациями. СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) имеют право напрямую заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями на основании протокола собрания СОБСТВЕННИКОВ.
  - ↙ представление интересов СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
  - ↙ выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ по содержанию, текущему ремонту;
  - ↙ в случае отказа поставщиков жилищно-коммунальных услуг от заключения договоров применять предусмотренные законом меры к понуждению заключить их;
  - ↙ контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления СОБСТВЕННИКАМ (НАНИМАТЕЛЯМ) жилищных, и прочих услуг;
  - ↙ приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
  - ↙ организовать начисление, сбор и перерасчет платежей СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
  - ↙ начисление субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам;
  - ↙ установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участие управляющей компании в составлении соответствующих актов;
  - ↙ установление фактов нанесения ущерба СОБСТВЕННИКОМ (НАНИМАТЕЛЕМ);
  - ↙ организацию аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) соответствующих договоров;
  - ↙ прием и рассмотрение обращений, жалоб СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
  - ↙ выдачу СОБСТВЕННИКАМ (НАНИМАТЕЛЯМ) справок и иных документов в пределах своих полномочий;
  - ↙ ведение бухгалтерской и статистической документации;
  - ↙ реализацию мероприятий по ресурсосбережению на основании протокола собрания
  - ↙ распоряжение общим имуществом (сдачу в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, в размере 70% от суммы поступивших средств, а также на иные цели, устанавливаемые СОБСТВЕННИКАМИ на основании протокола собрания собственников.
  - ↙ определения состава общего имущества;



→ выполнение функций в соответствии с решениями общего собрания СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ);

→ оказание платных услуг СОБСТВЕННИКАМ (НАНИМАТЕЛЯМ) согласно прейскуранта;

4.2. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены Приложением № 2 в соответствии с техническим паспортом на жилой дом и сведений государственного земельного кадастрового учета. Состав общего имущества может быть изменен на общем собрании СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ).

4.3. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определен в Приложении № 3, 4 в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Данный перечень может быть изменен на общем собрании СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ).

4.4. Коммунальные и дополнительные услуги, предоставляются СОБСТВЕННИКАМ (НАНИМАТЕЛЯМ) соответствующими организациями по агентским договорам или договорам поручений, заключенными с ИСПОЛНИТЕЛЕМ, либо публичными договорами, заключенными между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений. Данный перечень может быть изменен на общем собрании СОБСТВЕННИКОВ. Оплата за коммунальные услуги СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) производят непосредственно ресурсоснабжающим организациям по квитанциям—извещениям ресурсоснабжающих организаций.

4.5. Осуществляя управление по настоящему Договору, ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется за дополнительную плату по свободным (договорным) ценам оказывать СОБСТВЕННИКАМ (НАНИМАТЕЛЯМ) помещений услуги, работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни работ и услуг или работы и услуги в помещениях собственника.

## 5. Права и обязанности сторон

ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется:

5.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные в п. 4.1. настоящего Договора.

5.1.2. Исполнять обязательства, предусмотренные п. 4.1. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования СОБСТВЕННИКАМИ (НАНИМАТЕЛЯМИ).

5.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей с учетом субсидий и льгот СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги контролировать исполнение ими договорных обязательств.

5.1.4. Согласовывать с уполномоченными представителями СОБСТВЕННИКОВ работы по выполнению данного Договора.

5.1.5. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо путем предоставления данного отчета представителю СОБСТВЕННИКОВ (Председателю Совета дома).

5.1.6. Информировать СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) об изменении размеров установленных платежей, стоимости жилищно-коммунальных услуг за 30 дней до даты предоставления платежных документов (квитанций), о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических и капитальных работ за 10 суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома.

5.1.7. Информировать СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) за 3 суток о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ).

ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе:

5.2.1. Совершать юридические значимые и иные действия, предусмотренные п. 4.1. настоящего Договора;

5.2.2. Принимать участие на общих собраниях СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ).

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

5.2.4. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

5.2.5. Требовать допуска в согласованное с СОБСТВЕННИКАМИ (НАНИМАТЕЛЯМИ) время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей ИСПОЛНИТЕЛЯ (а работников аварийных служб – незамедлительно) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.2.6. Требовать от СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) полного возмещения убытков, возникших по вине СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) и (или) членов их семей, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников и представителей ИСПОЛНИТЕЛЯ (в т.ч. работников аварийных служб).



5.2.7. В заранее согласованное с СОБСТВЕННИКАМИ (НАНИМАТЕЛЯМИ) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

5.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг СОБСТВЕННИКУ (НАНИМАТЕЛЮ) в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

5.2.9. В случае привлечения к выполнению работ подрядных организаций, увеличивать стоимость работ, выполняемых силами подрядчиков, до 10% от их стоимости для компенсации затрат Исполнителя при работе с подрядчиками.

5.2.10. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг.

5.2.11. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением СОБСТВЕННИКАМИ (НАНИМАТЕЛЯМИ) с учетом действующей на момент инвестирования учетной ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации:

Ⓜ для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и безопасности граждан;

Ⓜ для выполнения предписаний государственных органов надзора;

Ⓜ для выполнения решения общего собрания собственников.

5.2.12. Устанавливать приборы коммерческого учета тепла, воды, электроэнергии и других приборов за счет СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) на основании протокола общего собрания СОБСТВЕННИКОВ.

5.2.13. Представлять интересы СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) дома в административных и судебных органах по защите их прав на общедомовое имущество, включая помещения находящиеся в общедомовой собственности.

5.2.14. Использовать персональные данные СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме для участия в судах по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги с правом передачи их третьим лицам (вычислительный центр) для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений и изготовления квитанций по оплате за жилое помещение. Заключение настоящего Договора СОБСТВЕННИКОМ (НАНИМАТЕЛЕМ) признается согласием СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме на обработку его персональных данных третьими лицами.

5.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) обязуются:

5.3.1. Передать ИСПОЛНИТЕЛЮ полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 4.1. настоящего Договора.

5.3.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, оплачивать сверхнормативный объем коммунальных ресурсов (ГВС, ХВС, электроснабжение) на общедомовые нужды пропорционально размеру общей площади принадлежащих собственнику жилых(нежилых) помещений.

5.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

5.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

5.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.

5.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

5.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) помещений в многоквартирном доме.

5.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами.

5.3.9. Обеспечивать доступ представителей ИСПОЛНИТЕЛЯ в принадлежащее СОБСТВЕННИКУ (НАНИМАТЕЛЮ) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

5.3.10. Сообщать ИСПОЛНИТЕЛЮ о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

5.3.11. Допускать в жилое (нежилое) помещение представителей ИСПОЛНИТЕЛЯ, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

5.3.12. Не передавать предусмотренные п. 4.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.



5.3.13. Ознакомить всех совместно использующих помещение граждан с условиями настоящего Договора.

5.3.14. При временном или длительном отсутствии СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) предоставлять ИСПОЛНИТЕЛЮ информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.

5.3.15. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 дней с момента наступления события сведения:

Ⓢ о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

Ⓢ об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

Ⓢ об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

5.3.16. В срок до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить ИСПОЛНИТЕЛЮ плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц временно проживающих в принадлежащем СОБСТВЕННИКУ (НАНИМАТЕЛЮ) жилом помещении.

5.3.17. Соблюдать следующие требования:

Ⓢ не производить перенос инженерных сетей;

Ⓢ не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

Ⓢ не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ), и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

Ⓢ не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

Ⓢ не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

Ⓢ не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

Ⓢ не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

Ⓢ не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

Ⓢ информировать ИСПОЛНИТЕЛЯ о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

Ⓢ не осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) вправе:

5.4.1. Требовать от ИСПОЛНИТЕЛЯ исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора.

5.4.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.

5.4.3. Получать от исполнителя информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

5.4.4. Получать от исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

5.4.5. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

5.4.6. Определить уполномоченного представителя в лице Председателя Совета дома для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

5.4.7. При наличии заключенных агентских договоров, либо договоров поручения между ресурсоснабжающими организациями и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, получать от ИСПОЛНИТЕЛЯ сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

5.4.8. Получать от ИСПОЛНИТЕЛЯ акт о не предоставлении или предоставлении ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

5.4.9. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

5.4.10. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.



5.4.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Договором.

## 6. Размер и порядок оплаты услуг

6.1. Размер платы СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

6.3. ИСПОЛНИТЕЛЬ имеет право 1 раз в год изменять тариф на содержание и текущий ремонт, в зависимости от фактического уровня инфляции за предыдущий год, на основании статистических данных, или, в соответствии с федеральным законодательством, Постановлениями Главы Уссурийского городского округа, Губернатора Приморского края или других нормативно-правовых актов. Об изменении тарифа на содержание и текущий ремонт СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) извещаются путем размещения объявления на обратной стороне квитанций на оплату за жилищно-коммунальные услуги.

6.4. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) дома с учетом предложений ИСПОЛНИТЕЛЯ. Если СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) помещений на своем общем собрании не приняли решение до 1 января нового календарного года, то ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе произвести индексацию в соответствии с п. 6.4. настоящего Договора. В случае если СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) не утвердили тариф, предложенный ИСПОЛНИТЕЛЕМ, применяется тариф, утвержденный Главой Уссурийского городского округа для муниципальных квартир с индексацией за соответствующий период.

6.5. Стоимость услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества на дату подписания договора составляет – 23,00 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого (нежилого) помещения, в том числе услуги по управлению - 3,00 руб/м<sup>2</sup>.

6.6. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом работ (услуг), указанных в Приложении № 4.

6.7. При исполнении настоящего Договора ИСПОЛНИТЕЛЬ является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком коммунальной услуги и Потребителем коммунальной услуги (СОБСТВЕННИКОМ (НАНИМАТЕЛЕМ)).

Во исполнение Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации и Закона о защите прав потребителей Поставщик предоставляет коммунальную услугу соответствующего качества, а Потребитель обязан своевременно оплатить полученную услугу.

6.8. СОБСТВЕННИК (НАНИМАТЕЛЬ) жилого (нежилого) помещения производит оплату по настоящему договору:

Ⓜ за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме);

Ⓜ за коммунальные услуги.

В квитанцию на оплату за содержание жилого помещения отдельной строкой включается плата за коммунальный ресурс на содержание общего имущества, рассчитанный, исходя из фактических показаний общедомовых приборов учета предыдущего месяца, на основании данных ресурсоснабжающих организаций.

Оплата Председателю Совета дома СОБСТВЕННИКАМ (НАНИМАТЕЛЯМ) выставляется отдельной квитанцией на основании протокола № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ ежемесячно и перечисляется Председателю в размере фактически поступивших средств от населения (несение расходов на НДФЛ возлагается на Председателя), при наличии протокола собрания собственников.

Плата за коммунальные услуги выставляется на основании действующих тарифов, утвержденных исполнительной властью Приморского края и Главой Уссурийского городского округа.

6.9. Льготы по оплате услуг предоставляются гражданам в соответствии с действующим законодательством.

6.10. Оплата услуг по настоящему Договору осуществляется СОБСТВЕННИКАМИ (НАНИМАТЕЛЯМИ) ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, на основании выставляемого ИСПОЛНИТЕЛЕМ счета (счет-квитанция – для физических лиц; счет-фактура и счет на оплату – для юридических лиц), представляемых СОБСТВЕННИКАМ (НАНИМАТЕЛЯМ) ИСПОЛНИТЕЛЕМ не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. Днем оплаты считается день фактического поступления денежных средств на расчетный счет ИСПОЛНИТЕЛЯ.

6.11. В случае изменения стоимости услуг по договору, ИСПОЛНИТЕЛЬ производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.



6.12. Не использование собственником помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

6.13. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей собственник обязан срочно обратиться к ИСПОЛНИТЕЛЮ.

6.14. Размер платы за жилищные услуги устанавливается одинаковым для всех СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома.

6.15. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платы для СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

6.16. Условия отсрочки или рассрочки оплаты (в том числе погашения задолженности по оплате) согласовываются с ИСПОЛНИТЕЛЕМ. ИСПОЛНИТЕЛЬ, при наличии финансовой возможности имеет право, по своему усмотрению предоставлять отсрочку (или рассрочку) оплаты задолженности за коммунальные услуги.

6.17. СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) жилых (нежилых) помещений самостоятельно оплачивают услуги банка по приему платежей за оказываемые управляющей организацией услуги.

6.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от ИСПОЛНИТЕЛЯ платежные документы, с последующим перерасчетом.

6.19. Услуги ИСПОЛНИТЕЛЯ, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

## 7. Ответственность сторон

### 7.1. Ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ:

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, ИСПОЛНИТЕЛЬ несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

### 7.2. Ответственность СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ):

7.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги СОБСТВЕННИК (НАНИМАТЕЛЬ) уплачивает исполнителю, либо ресурсоснабжающим организациям пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (п.14 ст. 155 «одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девятистодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки»).

7.2.2. В случае уклонения СОБСТВЕННИКОМ (НАНИМАТЕЛЕМ) от платы в течение более 3 месяцев ИСПОЛНИТЕЛЬ, после письменного уведомления СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) вправе ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

7.2.3. СОБСТВЕННИК (НАНИМАТЕЛЬ), виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с законодательством.

7.2.4. СОБСТВЕННИК (НАНИМАТЕЛЬ), выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

7.2.5. СОБСТВЕННИК (НАНИМАТЕЛЬ) несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

7.2.6. Исполнитель вправе взыскивать с СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) по настоящему Договору.

7.2.7. В случае неисполнения СОБСТВЕННИКОМ (НАНИМАТЕЛЕМ) обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, СОБСТВЕННИК (НАНИМАТЕЛЬ) несет перед ИСПОЛНИТЕЛЕМ и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

7.2.8. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, ИСПОЛНИТЕЛЬ, либо ресурсоснабжающие организации вправе взыскать с СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) плату, не полученную по настоящему Договору.

7.2.9. СОБСТВЕННИК (НАНИМАТЕЛЬ), не обеспечивший допуск должностных лиц ИСПОЛНИТЕЛЯ и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-,



водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед ИСПОЛНИТЕЛЕМ и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

7.2.10. Если СОБСТВЕННИК (НАНИМАТЕЛЬ) не обеспечивает допуск должностных лиц ИСПОЛНИТЕЛЯ для контрольных проверок показаний приборов учета, а также ежемесячно не предоставляет сведения по показаниям приборов учета плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется в соответствии с п. 59 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

7.3. Условия освобождения от ответственности.

7.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам если:

Ⓣ в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

Ⓣ их невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

7.3.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ освобождается от ответственности за вред, причиненный СОБСТВЕННИКАМ (НАНИМАТЕЛЯМ) из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения СОБСТВЕННИКАМИ (НАНИМАТЕЛЯМИ) своих обязательств.

7.3.3. В случае истечения продолжительности эффективной эксплуатации элементов многоквартирных жилых домов (основание ВСН-58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»), исполнитель, согласно ст. 158 Жилищного кодекса РФ, не несет ответственности:

Ⓣ за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого инженерного оборудования;

Ⓣ за последствия, возникшие в результате нарушений сроков проведения капитального ремонта элементов зданий, либо по причине их физического износа.

7.3.4. ИСПОЛНИТЕЛЬ не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) не в полном объеме профинансировали его содержание и ремонт.

7.3.5. ИСПОЛНИТЕЛЬ не несет ответственность по обязательствам третьих лиц.

## 8. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

Ⓣ получения от ИСПОЛНИТЕЛЯ информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

Ⓣ проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

Ⓣ 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 - 6.5 настоящего Договора;

Ⓣ инициирования созыва внеочередного общего собрания СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования ИСПОЛНИТЕЛЯ на обращения СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) ИСПОЛНИТЕЛЯ;

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

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

Ⓣ выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

Ⓣ неправомерных действий СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разд. 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется ИСПОЛНИТЕЛЕМ. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме.



6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей ИСПОЛНИТЕЛЯ, СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ), права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц, о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается СОБСТВЕННИКУ (НАНИМАТЕЛЮ), а второй - ИСПОЛНИТЕЛЮ.

## 9. Срок действия и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным, при условии подписания его с одной стороны ИСПОЛНИТЕЛЕМ и СОБСТВЕННИКАМИ (НАНИМАТЕЛЯМИ) помещений с другой стороны.

9.2. Договор вступает в силу с момента его подписания СТОРОНАМИ с «    » 2018г. и действует в течение пяти лет.

9.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 3 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течении одного месяца с момента расторжения договора.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе ИСПОЛНИТЕЛЯ, о чем СОБСТВЕННИК (НАНИМАТЕЛЬ) должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

Ⓜ Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые ИСПОЛНИТЕЛЬ не отвечает;

Ⓜ СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) в случае:

Ⓜ принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем ИСПОЛНИТЕЛЬ должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

Ⓜ систематического нарушения ИСПОЛНИТЕЛЕМ условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором (более \_\_\_\_\_ случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора).

9.6. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

Ⓜ в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

Ⓜ вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

9.7. Договор считается расторгнутым с даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий ИСПОЛНИТЕЛЯ и влечет прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом.

9.8. Отчуждение помещения новому СОБСТВЕННИКУ (НАНИМАТЕЛЮ) не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ) новой стороной Договора.

9.9. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

9.10. В случае расторжения настоящего Договора СОБСТВЕННИКИ (НАНИМАТЕЛИ) обязаны компенсировать убытки ИСПОЛНИТЕЛЯ по фактическим затратам, в т.ч. средства, направленные на инвестирование в общее имущество с учетом уровня инфляции.

## 10. Прочие условия

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

10.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1. Характеристика многоквартирного дома.

Приложение № 2. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.



Приложение № 3. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.  
Приложение № 4. Перечень и объем работ и услуг по организации надлежащего содержания  
ремонта общего имущества в многоквартирном доме.  
Приложение № 5. Расшифровка затрат по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту на 2018 год.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу и передан на хранение:

- ⑩ ИСПОЛНИТЕЛЮ;
  - ⑩ СОБСТВЕННИКАМ (НАНИМАТЕЛЯМ) жилых помещений в лице Председателя домового комитета
- 10.5. Настоящий Договор от имени нескольких СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) одного жилого (нежилого) помещения имеет право по доверенности заключать один из СОБСТВЕННИКОВ (НАНИМАТЕЛЕЙ) данного помещения.

- 9.8. При заключении договора собственник обязан предъявить ИСПОЛНИТЕЛЮ:
- ⑩ паспорт;
  - ⑩ документ, подтверждающий право собственности;
  - ⑩ документы, подтверждающие льготы на жилье и коммунальные услуги.

#### 10. Адреса и реквизиты сторон:

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Гранат-1»**

Юридический адрес: 692519, г. Уссурийск, ул. Амурская, 53

Почтовый адрес: 692519, г. Уссурийск, ул. Амурская, 53

ИНН КПП 2511061102/251101001

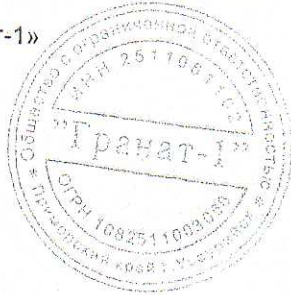
р/сч. 40702810900200000355

к/сч. 30101810200000000355

ФСКБ Приморья «ПримСоцБанк» в г. Уссурийске

БИК 040508855

Директор ООО «Гранат-1»





### Характеристика многоквартирного дома

#### 1. Характеристика многоквартирного дома

- ⓐ адрес многоквартирного дома: \_\_\_\_\_;
- ⓑ номер технического паспорта БТИ \_\_\_\_\_;
- ⓒ серия, тип постройки – жилой;
- ⓓ год постройки - 2018;
- ⓔ этажность - 12;
- ⓕ количество квартир - 29;
- ⓖ общая площадь жилых помещений – кв.м 5143,7;
- ⓗ общая площадь нежилых помещений – кв.м; 449,1;
- ⓘ общая площадь муниципальных квартир - - кв.м;
- ⓙ общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам – кв.м; 5143,7;
- ⓚ общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам – кв.м; 449,1;
- ⓛ общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества – кв.м; 1290,2;
- ⓜ общая площадь тамбуров, лестничных клеток, подвала кв.м; 1668,4;
- ⓝ год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) капитальный ремонт крыши, капитальный ремонт фасада. – г.;
- ⓞ название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции – нет;
- ⓐ степень износа по данным государственного технического учета - - %;
- ⓑ год последнего комплексного капитального ремонта- г; -
- ⓒ площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – кв.м 6849;
- ⓓ кадастровый номер земельного участка (при наличии) 25-34:016402:3510
- ⓔ сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов: установлен ОДПУ по теплоснабжению и ГВС ОДПУ по электроснабжению, ОДПУ по холодному водоснабжению.

Директор ООО «Гранат-1»



ева



## Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности

1. В состав общего имущества входят:
- 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 т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы и бытовые подвалы, в которых имеют инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирном доме оборудование (узел учета тепловой энергии, общедомовой прибор учета электроэнергии ВРУ, узел учета холодного водоснабжения);
  - б) крыши;
  - в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий);
  - г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила);
  - 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) общедомовой прибор учета электроэнергии ВРУ, узел учета тепловой энергии, узел учета холодного водоснабжения, стояки и лежаки центрального отопления, холодного водоснабжения, канализации;
  - 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, детская площадка, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, контейнерная площадка.
2. В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков электрического оборудования, расположенных на этих сетях, общедомового прибора учета электроэнергии ВРУ и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, расположенных на этих сетях.
3. В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующих устройств, общедомовых приборов учета электрической энергии, состоящая из вводных распределительных устройств, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков осветительных приборов помещений общего пользования, приборов учета электрической энергии расположенных на этих сетях.
4. В состав общего имущества входит внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных распределительных устройств, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков осветительных приборов помещений общего пользования, приборов учета электрической энергии расположенных на этих сетях.
5. Внешней границей сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т.ч. сетей кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:
- по строительным конструкциям – поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
  - на системах теплоснабжения – отвод к радиатору отопления;
  - на системах холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
  - на системе канализации – плоскость раструба тройника;
  - по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты пакетник, провод квартирной электросети.

Директор ООО «Гранат-1»



ва



Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества

№ п/п	Вид работы (услуги)	Общий перечень работ (услуг)
1	2	3
<b>Ремонт жилищного фонда</b>		
1	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	Осмотр поврежденных участков фундаментов; ремонт вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, межпанельных швов, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений по решению общего собрания СОБСТВЕННИКОВ
2.	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома.
<b>Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий</b>		
3	Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок	Уборка контейнерных площадок производится ежедневно. Крупногабаритный мусор складывается возле контейнерной площадки и вывозится 1 раз в неделю, по мере накопления. Ремонт, покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров по мере необходимости и наличия средств на лицевом счете дома.
4.	Уборка придомовых территорий	Уборка придомовой территории — 5 раз в неделю. Уборка свежеснеженного снега на придомовой территории в границах земельного участка производится в следующие сроки: - уборка от подъездов и прочистка тропинок производится в течении суток; - очистка отмостки, бельевой площадки от свежеснеженного снега – в течении 3-х суток; - уборка уплотненного снега с тротуара и внутридомового проезда – в течении 10-ти суток. Вывозка снега с дворовых территорий производить только по заданию собственников помещений или по согласованию с лицами уполномоченными от имени собственников (домовым комитетом).
<b>Вывоз и утилизация ТБО</b>		
5	Вывоз и утилизация ТБО	Вывоз и утилизация ТБО осуществляется с контейнерной площадки ежедневно, включая выходные и праздничные дни.
<b>Содержание общего имущества жилых зданий</b>		
6	Содержание подвалов и других помещений (медицинс. дезинфектор)	Дезинфекция подвалов от крыс - 2 раза в год (весна,осень)
<b>Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических помещений жилых зданий (технический надзор)</b>		
7	Аварийно-диспетчерское обслуживание	В будние дни- с 17-00 до 8-00 ч утра, в выходные и праздничные дни- круглосуточно — обеспечивает устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей, относящихся к общедомовому имуществу.
8	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов на кухнях и в санитарных узлах зданий
9	Техническое обслуживание систем отопления	Техническое обслуживание систем центрального отопления. Промывка и испытание трубопроводов систем центрального отопления перед пуском отопительного сезона, регулировка ревизия вентиля и задвижек на узлах управления, получение паспорта готовности дома к отопительному сезону, консервация систем после окончания отопительного сезона.
10	Техническое обслуживание систем холодного водоснабжения и водоотведения	Техническое обслуживание систем холодного водоснабжения (розлива и стояков) и водоотведения до колодца.
11	Техническое обслуживание систем электроснабжения	Техническое обслуживание систем электроснабжения относящегося к общедомовому имуществу.

Директор ООО «Гранат-1»





Перечень и объем работ и услуг по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

1.1. Осмотр общего имущества:

- 1.1.1. Осмотр вентиляционных каналов, шахт - 1 раз в год;
- 1.1.2. Осмотр системы холодного водоснабжения, водоотведения – 1 раз в год;
  - Осмотр, очистка регулирующих кранов вентилей, задвижек – 1 раз в год;
  - Устранение течи в трубопроводах – по мере необходимости;
  - Прочистка канализационного лежачка – сезонная – осенью;
- 1.1.3. Осмотр системы центрального отопления – 1 раз в год;
  - Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре – по мере необходимости;
- 1.1.4. Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений - 1 раз в 6 месяцев
  - Мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования – по мере необходимости;
- 1.1.5. Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов – 1 раз в квартал;
- 1.1.6. Замеры сопротивления изоляции проводки – 1 раз в три года;
- 1.1.7. Осмотр кровли – 1 раз в 6 месяцев;

Примечание: В процессе осмотра ведется наладка оборудования, и исправляются мелкие дефекты.

1.2. Периодичность и перечень работ по содержанию придомовой территории:

1.2.1. Уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега -1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада – по мере необходимости;
- очистка урн от мусора - 1 раз вдвое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

1.2.2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками – 5 раз в неделю ;
- очистка урн от мусора -1 раз в сутки;
- уборка газонов -1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- покос газонов-по мере необходимости,

1.3. Уборка помещений общего пользования в многоквартирном доме.

- 1.3.1. Комплексная уборка : подметание и мытье полов, влажная протирка панелей, перил, подоконников- 1 раз в неделю.

1.4. Сбор и вывоз ТБО.

- вывоз бытового мусора - ежедневно,
- вывоз крупно-габаритного мусора — 1 раз в неделю.

1.5. Содержание и уход за элементами озеленения, благоустройства.

- 1.5.1. Покос травы — 2 раза за летне-осенний период.
- 1.5.2. Формирование кустарников – 1 раз в год;
- 1.5.3. Подрезка деревьев – по заявлению с разрешением отдела экологии;
- 1.5.4. Вырезка сухих ветвей и поросли – 1 раз в год;

1.6. Подготовка к сезонной эксплуатации.

- 1.6.1. Набивка сальников – 1 раз в год;
- 1.6.2. Разборка и очистка грязевиков – 1 раз в год;
- 1.6.3. Консервация системы центрального отопления – 1 раз в год;
- 1.6.4. Регулировка системы центрального отопления – по мере необходимости;
- 1.6.5. Промывка системы центрального отопления – 1 раз в год;
- 1.6.6. Испытание системы центрального отопления– 1 раз в год;
- 1.6.7. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий– 1 раз в год;
- 1.6.8. Ликвидация воздушных пробок в системе отопления – при запуске;
- 1.6.9. Мелкий ремонт теплоизоляции трубопровода – при подготовке к ОЗП;
- 1.6.10. Ремонт и замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования – по мере необходимости;



1.6.11. Ремонт и укрепление входных дверей – 1 раз в год;

1.7. Аварийное обслуживание – постоянно, по заявкам

1.8. Дезинсекция ( обработка подвала от крыс ) – 2 раза в год (весна, осень)

## 2. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ.\*

- 2.1. Ремонт участков фасада;
- 2.2. Устранение местных деформаций отмостки и входов в подвалы, ремонт участков цоколя;
- 2.3. Герметизация стыков межпанельных плит;
- 2.4. Частичная заделка швов и трещин перекрытий;
- 2.5. Частичное восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технически помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях;
- 2.6. Усиление, смена, заделка лестниц, крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы;
- 2.7. Устранение неисправностей мягкой рулонной кровли;
- 2.8. Мелкий ремонт и восстановление разрушенных участков придомовой территории;
- 2.9. Ремонт гидроизоляции;
- 2.10. Смена небольших участков утеплителя до 5м;
- 2.11. Смена небольших участков трубопроводов ЦО, ХВС, канализации до 15 метров по каждой из систем;
- 2.12. Ремонт системы вентиляции;
- 2.13. Ремонт системы холодного водоснабжения;
- 2.14. Ремонт системы бытовой канализации;
- 2.16. Ремонт системы центрального отопления;
- 2.17. Ремонт системы электроснабжения здания;

### Примечание.

Объемы текущего ремонта определяются в соответствии с объемами финансирования, заложенными в планах ремонтов на текущий год. Дополнительные работы и дополнительное финансирование осуществляются в соответствии с утвержденными сметами собственниками жилых помещений в многоквартирных домах за счет средств собственников.

Устранение возникающих отдельных неисправностей производится ремонтными службами с момента их обнаружения при периодических осмотрах. При обнаружении неисправностей жильцами, устранение производится ремонтными службами по заявлению жильцов, в письменной форме либо в устной, зарегистрированной в журнале учета заявок.

## 3. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

- 4.1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам;
- 4.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;
- 4.3. Заключение договоров на холодное водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение;
- 4.4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг;
- 4.5. Осуществление контроля качества коммунальных услуг;
- 4.6. Диспетчерское обслуживание;
- 4.7. Выдача собственникам помещений в многоквартирных домах различных справок;
- 4.8. Информирование собственников помещений об изменении тарифов;
- 4.9. Подготовка предложений о проведении текущего и/или капитального ремонта в многоквартирных домах.

Директор ООО «Гранат-1»



нышева



**ПЕРЕЧЕНЬ**  
 работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию  
 и текущему ремонту мест общего пользования  
 на 2018 год.

ул. Комсомольская,93

Тип благоустройства

7 видов ЖКУ: отопление, ХВС,ГВС,водоотведение, лифт,мусоропровод

Площадь помещений,м2

5813,6 м2

Наименование услуги(работы)	Единица измерения	Цена услуги за единицу	Стоим. затрат в месяц,руб	Стоимость в год руб
<b>Содержание помещений, входящих в состав общего имущества</b>				
Уборка лесничных клеток	1м2	2,50	14534,0	174408,0
<b>Итого</b>		<b>2,50</b>	<b>14534,0</b>	<b>174408,0</b>
<b>Услуги по благоустройству и обеспечению санитарного состояния мест об/ польз.</b>				
Уборка придомовой территории		2,50	14534,0	174408,0
<b>Итого</b>		<b>2,50</b>	<b>14534,0</b>	<b>174408,0</b>
<b>Вывоз и утилизация ТБО и крупногабаритного мусора</b>				
Вывоз и утилизация ТБО	1м2	3,25	18894,2	226730,4
Вывоз крупногабаритного мусора	1м2	0,17	988,3	11859,7
<b>Итого</b>		<b>3,42</b>	<b>19882,5</b>	<b>238590,1</b>
<b>Техническое обслуживание инженерных сетей мест общего пользования</b>				
Плановые осмотры инж. сетей	1м2	0,08	465,1	5581,1
Промывка системы отопления, подготовка паспорта готовности дома		0,33	1918,5	23021,9
Ревизия вентиляей,зажвижек	1м2	0,07	407,0	4883,4
Ревизия групповых электрощитов и ВРУ	1м2	0,05	290,7	3488,2
Техническое обслуживание ИО в местах общего пользования	1м2	0,12	697,6	8371,6
Плановая прочистка лежкака канализации	1м2	0,08	465,1	5581,1
Обслуживание УУТЭ	1м2	0,50	2906,8	34881,6
<b>Итого</b>		<b>1,23</b>	<b>7150,7</b>	<b>85808,7</b>
<b>Обеспечение устранения аварий на ИО</b>				
Аварийное обслуживание	1м2	0,45	2616,1	31393,4
<b>Итого</b>		<b>0,45</b>	<b>2616,1</b>	<b>31393,4</b>
<b>Техническое обслуживание вентиляционных систем</b>				
Обследование и прочистка вентшахт	1 м2	0,10	581,4	6976,3
Медицинский дезинфектор				
Обязательная обработка подвала от от грызунов	1м2	0,10	581,4	6976,3
<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов мест общего пользования</b>				
Плановые осмотры	1м2	0,10	581,4	6976,3



Итого:				
Услуги по управлению МКД		0,10	581,4	6976,3
Итого				
Техническое обслуживание и содержание лифтов		3,00	17440,8	209289,6
ООО "Дальлифт"	1 м2			
Выдача справок паспортного стола		7,10	41276,6	495318,7
Всего затраты по содержанию,		0,50	2906,8	34881,6
техническому обслуживанию и				
управлению МКД	1м2			
Текущий ремонт мест общего пользования		21,00	122085,6	1465027,2
Выполнение работ по текущему				
ремонту	1м2			
Всего затраты	1м2	2,00	11627,2	139526,4
		23,00	133712,8	1604553,6

Главный экономист:

