Договор № ____
на управление и техническое обслуживание

г. Оренбург «____»_____20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом «Романтика», в лице директора Шевчук Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны и собственник(и) жилого помещения

_____
_____
_____

именуемый(е) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, на основании _____
_____

(наименование, номер, дата выдачи документа, удостоверяющего право собственности)

_____

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственник(и) жилого помещения расположенного в жилом доме по адресу:
г. Оренбург, ул._____, дом _____ квартира № ___, общей площадью _____ кв.м., передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома, а именно:

1.1.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет собственника, при этом предпринимательская деятельность управляющей компании, исходя из договорных обязательств, является посреднической деятельностью по поручению собственников помещений по закупке коммунальных услуг и носит безвозмездный характер без выплаты агентского вознаграждения.

1.1.2. предоставление интересов Собственника в организациях государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;

1.1.3. 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 Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;

1.1.4. контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг;

1.1.5. приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

1.1.6. начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

1.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

1.1.8.проверку технического состояния общего имущества;

1.1.9. организацию аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственника соответствующих договоров;

1.1.10. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

1.1.11. выдачу Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий;

1.1.12. распоряжение общим имуществом (сдачу в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственником;

1.1.13.выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания собственников;

1.2. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены в Приложении № 1к настоящему договору в соответствии с техническим паспортом на жилой дом и сведений государственного земельного кадастрового учета.

1.3.Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении № 2 к настоящему Договору в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Данный перечень может быть изменен на общем собрании собственников.

1.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт указаны в Приложении №3 к настоящему Договору.

1.5. Положения настоящего договора в полном объеме распространяются на отношения управляющей организации с собственниками нежилых помещений.

1.6. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются нормами Жилищного Кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами и нормами по

содержанию и эксплуатации соответствующих зданий и строений, иными федеральными законами, нормативно-правовыми актами.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. принять полномочия по управлению и техническому обслуживанию многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора;

2.1.2. исполнять обязательства, предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования Собственником;

2.1.3. Заключать договоры на поставку коммунальных ресурсов: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и др.

2.1.4. представлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ;

2.1.5. информировать Собственника за 3 суток о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения Собственника.

2.2. **Исполнитель вправе**:

2.2.1. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.1.1 настоящего Договора;

2.2.2. требовать внесения платы за предоставленные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

2.2.3. приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях: неполной оплаты коммунальных услуг; проведения планово-предупредительного ремонта; выявления факта самовольного подключения собственника к внутридомовым инженерным системам, либо самовольного переоборудования (перепланировки), ведущего к нарушению в работе инженерных систем или установленного на нем оборудования; получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов; использования собственником бытовых машин мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем; неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан;

2.2.4. требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Исполнителя (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;

2.2.5. требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение и каналам прокладки общих сантехнических коммуникаций работников и представителей Исполнителя (в т. ч. работников аварийных служб) для устранения аварий и проведения профилактических работ;

2.2.6. в заранее согласованное с Собственником 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;

2.2.7. принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.2.8. инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственником;

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и безопасности граждан;
- для выполнения предписаний государственных органов надзора;
- для выполнения решения общего собрания собственников;

2.2.9. представлять интересы собственников дома в административных и судебных органах по защите их прав на общедомовое имущество, включая помещения находящиеся в общедомовой собственности;

2.2.10. привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. соблюдать нормы действующего законодательства при пользовании помещением, в том числе – Правила пользования жилыми помещениями, Правила Предоставления коммунальных услуг, Правила содержания общего имущества в многоквартирных домах, Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров. Проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.2. передать Исполнителю полномочия по управлению и техническому обслуживанию многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.3. своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также другие платежи, установленные по решению общего собрания собственников многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

2.3.4. использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

2.3.5. бережно относится к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

2.3.6. соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

2.3.7. за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;
2.3.8. не производить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, установку радио- телевизионных антенн и кондиционеров, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного согласования с Исполнителем и получения разрешения от уполномоченных органов местного самоуправления;
2.3.9. уведомлять Исполнителя о своем отсутствии в жилом помещении вместе со всеми постоянно проживающими с ним гражданами более одного месяца;
2.3.10. обеспечивать немедленное сообщение Исполнителя об аварийных ситуациях, возникших в системах инженерного оборудования жилого помещения и дома в целом по тел**. 45-59-77, 45-53-52, 45-79-33;**
2.3.11. заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с их поставщиками с учетом благоустройства жилья и своевременное внесение платы за оказанные услуги;
2.3.12. соблюдать правила совместного проживания в многоквартирном доме, обеспечивая права и законные интересы других собственников помещений в жилом доме.
2.3.13. предоставить доступ работникам коммунальных служб в занимаемое им жилое помещение и общим сантехническим коммуникациям для осуществления ремонтных и профилактических работ.

2.4. Собственник вправе:
2.4.1. требовать от Исполнителя выполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.1 настоящего Договора;
2.4.2. получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества;
2.4.3. владеть, пользоваться и в установленных законодательством приделах распоряжаться общим имуществом жилого дома.

2.5. Собственник не вправе:
2.5.1. производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с управляющей компанией или без решения общего собрания собственников;
2.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
2.5.3. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета;
2.5.4. закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъемные материалы;
2.5.5. самовольно производить перепланировку и переустройство помещения;
Собственник обязан предоставить доступ работникам коммунальных в занимаемое им жилое помещение и общим сантехническим коммуникациям для осуществления ремонтных и профилактических работ.

3. Порядок внесения обязательных регулярных платежей на содержание жилого (нежилого) помещения

3.1. В состав платы по Договору, вносимой Собственником, включаются платежи: за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в соответствии с тарифами, установленными органами управляющей компании; за коммунальные услуги в соответствии с утвержденными тарифами ресурсоснабжающих организаций.
3.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и отопление.
3.3. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения вносится ежемесячно, не позднее 25 числа месяца следующего за прошедшим в кассу Исполнителя.
3.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения обязательных регулярных платежей Собственнику начисляется пеня в размере, установленном действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
3.5. Размер платы за коммунальные услуги, при отсутствии показаний приборов учета, определяется по нормативам.
3.6. Неиспользование Собственником помещения не является основанием не внесения обязательных регулярных взносов за жилищные и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на нее обязанностей по управлению многоквартирным домом.
4.2. Управляющая компания освобождается от ответственности, если надлежащее управление оказалось невозможным вследствие вины собственника или других пользователей помещения, в том числе, несвоевременной оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
4.3. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для собственников и других пользователей из-за недостатка средств на содержание и ремонт жилого помещения.

4.4. Собственник помещения, не обеспечивший допуск специалистов Управляющей компании и других организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этих действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими владельцами помещений и членов их семей).
4.5. Собственник помещения несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.
4.6. Собственник помещения несет ответственность за аварии, неисправности и их последствия, произошедшие по причине проведения им ремонта в принадлежащем помещении с нарушением, в частности за засорение системы канализации строительным мусором, предметами домашнего обихода, использование приборов и инструментов с превышающей мощностью и уровнем шума, самовольное изменение разводки инженерных систем, и др.
4.7. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный имуществу собственника в ходе обеспечения доступа специалистов к общедомовым инженерным сетям (холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения), находящихся в помещении собственника и им закрытых.
4.8. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями, предусмотренными в нем штрафными санкциями и действующим законодательством.
4.9. При нарушении Собственником требований п. 2.3.7. настоящего Договора или систематическом нарушении им прав и законных интересов соседей Исполнитель через 10 (десять) дней после соответствующего предупреждения Собственника вправе, обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных ст. 293 ГК РФ.
4.10. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение их явилось следствием:

- изменений в действующем законодательстве, произошедших после заключения данного Договора;
- обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные бедствия и т.д.), исключающих возможность исполнения обязательств по настоящему Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

4.11. Собственник несет персональную ответственность за нарушение требований настоящего Договора, а также за действия других членов семьи, лиц, временно проживающих в жилом помещении и поднанимателей.

5. Срок действия и расторжения Договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение трех лет.
5.2. Срок действия Договора продлевается на тех же условиях ежегодно, без дополнительного оформления, если ни одна из сторон не направит другой стороне письменного предложения (уведомления) о расторжении Договора за 30 дней до окончания срока действия Договора.
5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
5.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего договора.
5.5. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

6. Прочие условия

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров.
6.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
6.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
6.4. Подписанием настоящего договора собственник в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Управляющей компании согласие на обработку своих персональных данных с целью сбора коммунальных платежей: ФИО, адрес помещения, принадлежащего субъекту персональных данных на праве собственности, ином праве – включая любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, в том числе: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных прекращается на основании письменного заявления, если иное не предусмотрено федеральным законом.
6.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
6.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
Приложение 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.
Приложение 2. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.
Приложение 3. Тарифы по оплате за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги.

7. Особые условия

Настоящий договор от имени нескольких собственников одного жилого помещения имеет право по доверенности заключать один из собственников данного помещения.

При заключении договора Собственник обязан предоставить Исполнителю:

- копию паспорта;
- копию документа, подтверждающий право собственности;

8. Реквизиты и адреса сторон:

Исполнитель

ООО «УК ЖФ Романтика»

Юр. адрес: Российская федерация,
460001, г. Оренбург, ул. Чкалова, д.59/1
КВ. 45
ИНН 5610163686 КПП 561001001
Р/с 40702810900490012400
в Нижегородском филиале ОАО «Банк Москвы»
г. Нижний Новгород
к/с 30101810100000000832
БИК 042282832

_____ /Шевчук Т.В./
(подпись)

РОССИЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. ОРЕНБУРГ * ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ * УКЖФ РОМАНТИКА * ИНН 5610163686 * ОГРН 1145658027987

Собственник

_____

Паспорт: _____
(серия, номер)

выдан: _____
(кем)

_____
(когда)

Адрес: _____

_____

телефон: _____

_____
(подпись)

Приложение №1
к Договору управления и технического обслуживания
№_____от «____»_____20___г.

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, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, лифты, лифтовые шахты, тамбуры, тех.этаж, подвал, крыша (включая крышные котельные и другое инженерное оборудование);
б) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, плиты лоджий и иные ограждающие несущие конструкции);
в) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты);
г) 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);
д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
2. В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
3. В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
4. В состав общего имущества входит внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
5. Внешние границы сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотделения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т.ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- на системах теплоснабжения – отвод к регистру отопления;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системах канализации – плоскость раструба тройника;
- на системе газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

Приложение №2
к договору на управление и техническое обслуживание
№_____ от _____20____г.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом Исполнителем
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	в течение срока действия договора управления
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению	в порядке, определяемом Исполнителем
6. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому Исполнителем
7. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о состоянии финансового лицевого счета и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан
8. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение 2х рабочих дней с даты получения
9. Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению по требованию пользователя помещения или Собственников и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов	не позднее 3х рабочих дней после обращения к Исполнителю
10. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	при необходимости
13. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников	Один раз в год – в срок, указанный в п.5.2. настоящего договора
14. Уведомление об условиях договора управления Собственников, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
15. Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном Общим собранием собственников

Внимание: Согласно п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда управление жилищным фондом включает в себя:

а) организацию эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Приложение № 3
к Договору на управление и техническое обслуживание
№ _____ от _____ 20____г.

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

№ п/п	Виды работы (услуги)	Общий перечень работ (услуг)
1	**2**	**3**
Ремонт жилищного фонда		
1	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений.
2	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома.
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий		
3	Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок	Зимняя и летняя уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них. Расчистка подъездных путей в зимний период года. Ремонт, покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров
4	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	Уборка полов, мытье кабины лифта, дверей, подоконников, во всех помещениях общего пользования. Уборка чердачных и подвальных помещений.
5	Уборка придомовых территорий	Летняя и зимняя уборка тротуаров, дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам, и вывоз мусора после их уборки. Полив газонов, стрижка газонов. Подрезка деревьев и кустарников. Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства. Сдвижка и подметание снега. Ликвидация скользкости. Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек.
Содержание общего имущества жилых зданий		
6	Освещение мест общего пользования	Оплата электроэнергии, поставляемой на места общего пользования (лестничные клетки, подвалы, дворовые территории)
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилых зданий (технический надзор)		
7	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей
8	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов на кухне и в санитарных узлах зданий
9	Техническое обслуживание электрооборудования	Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитков, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах).
10	Техническое обслуживание систем отопления	Испытание трубопроводов систем отопления перед пуском отопительного сезона и консервация систем отопления после отопительного сезона Регулировка и наладка систем отопления.
11	Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	Укрепление водосточных труб, колен и воронок. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. Ремонт, регулировка и испытание систем отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей. Промывка и опрессовка систем отопления
12	Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта	Вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритных и строительных отходов). Вывоз крупногабаритного мусора .Содержание лифта(ов) включая наличие диспетчерской связи.

Приложение № 4
к договору на управление и техническое обслуживание
№ ___ _____ от «____» _____ 201__г.

Тарифы по оплате за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на 201_ год
ул. Гагарина д.21/7

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Размер платы в месяц (руб.)
1	Содержание, текущий ремонт в жилых домах свыше 12 этажей	1 кв. м общей площади жилого помещения	16,87
2	Вывоз ТБО	1 кв. м общей площади жилого помещения	0,95
3	ТО лифта	1 кв. м общей площади жилого помещения	3,30
4	ТО лифта 1 этаж	1 кв. м общей площади жилого помещения	2,00
5	ТО крышной котельной	1 кв. м общей площади жилого помещения	3,84