

ДОГОВОР №Л5-2019/_____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Челябинск

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом на Лесопарковой», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора Богданова Константина Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
паспорт _____ № _____ выдан _____,
собственник квартиры/нежилого помещения № _____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие условия договора

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 5 (протокол № _____ от «___» _____ 201__ г.).

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома и утверждены общим собранием собственников многоквартирного дома по адресу: ул. Лесопарковая, д. 5 ((протокол № _____ от «___» _____ 201__ г.)

1.4. Управляющая компания осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая компания обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 5 (далее – многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, технического состояния общего имущества и указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен в порядке, установленном для изменения настоящего Договора.

2.4. Управляющая компания по настоящему Договору обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг: отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение и иные услуги.

2.5. Неиспользование Собственником Помещения инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, определенной в соответствии с действующим законодательством (п. 11 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

2.6. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей компанией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей компании.

3.1. Управляющая компания вправе:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.1.3. Требовать внесения платы за платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, включающей в себя плату за содержание и ремонт общего имущества, за оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, за коммунальные услуги, за капитальный ремонт, а также, в случаях установленных федеральными законами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней) с включением их в платежный документ;

3.1.4. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником (иным законным пользователем помещений) время в занимаемое им помещение представителей Управляющей компании для осмотра состояния помещения, технического и санитарного состояния оборудования, установленного в помещении, и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время суток;

3.1.5. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких жилищно-коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.6. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему Договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, штрафы, наложенные надзорными органами, судебные расходы и т.д.);

3.1.7. Печатать информационные материалы на оборотной стороне платежных документов, направляемых Собственнику для внесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.8. Оказывать дополнительные услуги на возмездной основе в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

3.1.9. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

3.1.10. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей компании по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.1.11. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей компании в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей компании добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.1.12. Осуществлять перераспределение денежных средств, полученных от Собственника, на финансирование выполнения работ и (или) услуг, выполняемых и (или) оказываемых по настоящему Договору.

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

3.2. Управляющая компания обязана:

3.2.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- обеспечивать содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам; требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг установлены действующим законодательством Российской Федерации;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2.2. Заключать в интересах Собственника с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме;

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), заключаемых с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения Собственника коммунальными ресурсами, не должны противоречить Правилам предоставления коммунальных услуг, действующим в период исполнения настоящего договора;

3.2.3. Производить начисление платы за коммунальные услуги на основании данных показаний индивидуальных приборов учета, а в установленных законодательством РФ случаях на основании данных о фактическом проживании граждан в жилых помещениях (фактическом использовании помещения) многоквартирного дома в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3.2.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц в пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу;

3.2.5. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в установленные сроки;

3.2.6. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно с 24 по 30 число снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставлять Собственнику информацию о показаниях приборов учета;

3.2.7. По требованию Собственника производить в установленном Правительством РФ порядке изменение (снижение) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.2.8. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества;

3.2.9. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг;

3.2.10. Информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг после вступления в силу таких изменений путем указания такой информации в платежных документах за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.11. Организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации, утвержденному уполномоченным органом местного самоуправления;

3.2.12. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов;

3.2.13. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров;

3.2.14. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии;

3.2.15. Предоставлять Собственнику платежные документы на оплату жилого и (или) нежилого помещения, обеспечивая размещение платежных документов в почтовых ящиках и (или) иным возможным образом, в том числе в электронной форме посредством размещения на сайте Управляющей организации в личном кабинете собственника, направления по электронной почте - для собственников жилых помещений в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим, - для собственников нежилых помещений в срок до 15 числа месяца, следующего за истекшим.

3.2.16. По требованию Собственника выдавать необходимые справки установленного образца;

3.2.17. Ежегодно не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, размещать ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего договора в объеме и порядке, установленном действующим законодательством;

3.2.18. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего договора;

3.2.19. Рассматривать претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.2.20. При выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества предложить Собственнику, с учетом требований Жилищного кодекса РФ, проведение капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, порядка финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

3.2.21. При выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 2 к настоящему договору, предложить Собственнику проведение дополнительных работ, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение;

3.2.22. Организовать содержание придомовой территории в соответствии с правилами пожарной безопасности. Обеспечить возможность проезда пожарных машин к многоквартирному дому и источникам пожарного водоснабжения путем систематического инструктирования Собственника о правилах пожарной безопасности размещением информации на досках объявлений многоквартирного дома и на официальном сайте управляющей компании;

3.2.23. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома и (или) Помещению Собственника.

3.2.24. Выполнять мероприятия по подготовке многоквартирных домов к отопительному сезону в соответствии с графиком выполнения работ, утвержденным территориальным органом администрации г. Челябинска;

3.2.25. Производить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и настоящим договором неустоек (штрафов, пеней);

3.2.26. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

3.2.27. Ежемесячно в период с 24-е по 30-е число снимать показания индивидуальных приборов учета, установленных в местах общего пользования.

3.2.28. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим договором.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник вправе:

4.1.1. принимать участие в общих собраниях собственников многоквартирного дома, в том числе по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме;

4.1.2. требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей компанией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении №2 к настоящему договору;

- 4.1.3. требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные сроки;
- 4.1.4. требовать бесперебойного представления коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества;
- 4.1.5. получать от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества;
- 4.1.6. получать от Управляющей компании в установленные законодательством сроки информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также о параметрах качества коммунальных услуг в установленные постановлением Правительства РФ сроки;
- 4.1.7. получать от Управляющей компании акты, устанавливающие факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору;
- 4.1.8. требовать от Управляющей компании изменения (снижения) размера платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- 4.1.9. принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4.1.10. вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников;
- 4.1.11. присутствовать при снятии показаний индивидуальных приборов учета сотрудниками Управляющей компании.

Собственник имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Предоставить Управляющей компании копию документа, подтверждающего право собственности на помещение в Многоквартирном доме, в установленные действующим законодательством сроки.

4.2.2. Предоставлять сведения Управляющей компании в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением фамилии, имени, отчества и контактного телефона нового собственника);
- о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей компании связаться с Собственником.

4.2.3. При отчуждении своего помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и т.д.) осуществить полностью расчет с Управляющей компанией. Уведомить Управляющую компанию о заключении такого договора и предоставить Управляющей компании акт приема-передачи помещения новому собственнику.

4.2.4. Уведомлять Управляющую компанию при длительном (свыше 5 календарных дней) отсутствии Собственника и членов его семьи в помещении (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование третьим лицам, длительный выезд и др.) с указанием телефона контактного лица и/или адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.).

4.2.5. при необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по требованию Управляющей компании принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложении №2 к настоящему Договору;

4.2.6. в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами и разделом 5 настоящего Договора, на основании представленных Управляющей компанией платежных документов своевременно и полностью вносить плату:

4.2.6.1. за содержание и ремонт помещения, в том числе плату услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.6.2. за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.6.3. за коммунальные услуги;

4.2.6.4. взносы на капитальный ремонт общего имущества после того, как такая обязанность возникнет у собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

4.2.7. использовать жилое/нежилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;

4.2.8. поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников помещений в многоквартирном доме;

4.2.9. обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу;

4.2.10. обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое

помещение представителей Управляющей компании, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей компании для ликвидации аварий – в любое время;

4.2.11. уведомлять Управляющую компанию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

4.2.12. при обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, общего имущества, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании или по указанному Управляющей компанией телефону в аварийно-диспетчерскую службу и/или в соответствующие органы государственной власти и/или местного самоуправления; при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей;

4.2.13. в целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику:

- использовать индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

- предоставлять Управляющей организации до 25 числа текущего месяца показания приборов учета;

4.2.14. обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета;

4.2.15. обеспечивать за свой счет проведение поверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую компанию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять Управляющую компанию копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

4.2.16. в заранее согласованное с Управляющей компанией время обеспечить Управляющей компании допуск в жилое/нежилое помещение для осмотра состояния помещения, технического и санитарного состояния оборудования, установленного в помещении, и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время суток;

4.2.17. не размещать на лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;

4.2.18. обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома, находящемуся в помещении Собственника;

4.2.19. соблюдать правила пожарной безопасности;

4.2.20. обеспечивать возможность проезда пожарных машин к многоквартирному дому и источникам пожарного водоснабжения, не загромождать дороги, проезды и подъезды к многоквартирному дому;

4.2.21. при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества принять на общем собрании собственников решение о проведении капитального ремонта и об оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений Управляющей компании и требований жилищного законодательства РФ;

4.2.22. не допускать повреждения сетей связи и не препятствовать доступу работников организаций связи к оборудованию, обеспечивающему бесперебойную работу данных сетей.

4.3. Собственнику запрещается:

4.3.1. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование не бытового назначения, а также использование оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно в сети 220В не должна превышать 10 кВт);

4.3.2. самовольно производить слив теплоносителя из системы отопления;

4.3.3. самовольно изменять фасады, в том числе устанавливать на фасадах многоквартирного дома кондиционеры, спутниковые антенны и иное оборудование.

4.3.4. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

4.3.5. самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом и (или) нежилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

4.3.6. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия;

4.3.7. самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. В рамках настоящего Договора цена договора (плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги) состоит из:

5.1.1. платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №3);

5.1.2. платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.3. платы за коммунальные услуги;

5.1.4. платы за капитальный ремонт общего имущества после того, как такая обязанность возникнет у собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством;

5.1.5. платы за иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечня указанных услуг, а также размера расходов на выполнение указанных услуг и источника их финансирования);

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном нормами Жилищного кодекса РФ и условиями настоящего договора. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, иных услуг определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая высчитывается пропорционально площади занимаемого Собственником помещения.

5.4. Собственник ежемесячно вносит плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложении № 2, и порядок их оплаты, определяется на основании Прейскуранта Управляющей компании.

5.7. Обязанность по оплате капитального ремонта общего имущества распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме с учетом требований действующего законодательства РФ. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

5.9. Порядок оплаты Собственником работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору определяется в соответствии с действующим законодательством.

6. Формы и способы осуществления Собственником контроля

за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору

6.1. Управляющая компания обязана предоставлять по запросу Собственника в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.2. Управляющая компания осуществляет раскрытие информации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.3. Управляющая компания представляет отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год путем размещения данных на официальном сайте Управляющей компании и на официальном сайте в сети Интернет, предназначенном для этих целей в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника.

7.3. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственника.

7.4. Управляющая компания не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве дома; обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за содержание и текущий ремонт и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей компании пени в размере и порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.6. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

8. Срок действия настоящего договора

8.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается в течение **трех лет** с момента утверждения собственниками помещений в многоквартирном доме условий Договора на общем собрании собственников помещений в доме.

8.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помещений в доме.

8.3. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и исполнения Собственником обязательств по договору.

8.4. При отсутствии решения общего собрания Собственников о смене управляющей организации/избрании иной формы управления домом, либо уведомления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор признается заключенным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Настоящий договор может быть изменен в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

9.2. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Расторжение настоящего договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10. Порядок уведомления Управляющей компанией Собственника

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей компанией:

- путем направления Собственнику заказного письма с уведомлением по адресу нахождения его Помещения в данном многоквартирном доме;
- посредством направления телеграммы Собственнику Помещений по адресу нахождения его Помещения в данном многоквартирном доме.

10.2. Дата, с которой Собственник считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки соответствующего уведомления.

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

11. Прочие условия

11.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

11.2. Настоящий договор является смешанным договором и содержит условия и элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, в том числе условия договора присоединения в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса РФ. Условия настоящего Договора принимаются каждым собственником помещения в многоквартирном доме путем присоединения к настоящему договору в целом. К отношениям сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, условия и элементы которых содержатся в настоящем договоре.

11.3. В случае возникновения споров при исполнении настоящего договора стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при недостижении приемлемого для обеих сторон решения, разрешают споры в судебном порядке. Собственник при заключении договора воспользовался правом выбора подсудности, установив, что местом жительства в вопросах определения суда является адрес г. Челябинск, ул. Лесопарковая, дом 5.

11.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации,

накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Собственника, второй экземпляр – для Управляющей компании.

11.6. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

11.6.1. Приложение № 1 «Перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 5».

11.6.2. Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

11.6.3. Приложение № 3 «Тарифы на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества»

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания:

ООО УК «Дом на Лесопарковой»
454080 г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. № 7
ОГРН 1117448010184
ИНН/КПП 7448143068 / 745301001
р/сч 40702810290000015868
к/сч 30101810400000000779
в ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», г. Челябинск
БИК 047501779
тел. (351) 20-20-360
аварийно-диспетчерский +7 9000 27 10 10
e-mail: info@ukdnl.ru
www.ukdnl.ru

Собственник

Ф.И.О. _____
Место жительства (регистрации):

Паспорт: серия _____ № _____
орган выдачи: _____

дата выдачи: « _____ » _____ г.
контактный телефон _____
Электронная почта _____

/К.С. Богданов/

/ _____ /

**Состав общего имущества
многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, дом 5.**

В состав общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, дом 5 входят: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, спортивные и детские площадки, расположенные на указанном земельном участке, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, 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, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов помещений общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

От Управляющей компании:

От Собственника:

_____/К.С. Богданов/

_____/_____ /

Перечень
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
управлению многоквартирным домом по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая 5

№ пп	Наименование	Ед. изм.
1	2	3
Раздел 1. Фундаменты, подвал		
1.1	Осмотр территории, отмостки вокруг здания и цокольной части. Осмотр, проверка состояния помещений подвала, входов в подвалы и приемков	ежемесячно
1.2	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов подвала	2 раза в год
1.3	Устранение подтоплений (осушение ручными насосами)	по мере необходимости
1.4	Ремонт вводов инженерных сетей и коммуникаций в подвальные помещения	по мере необходимости
1.5	Техническое обслуживание дверных блоков (смена замков, ручек)	по мере необходимости
1.6	Уборка технического подвала	ежемесячно
1.7	Дезинсекция, дератизация подвала	1 раз в год
Раздел 2. Стены, фасад		
2.1	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов, крылец, домовых знаков. Организация и контроль выполнения работ, связанных с осмотром и ремонтом фасада	ежемесячно
2.2	Ремонт облицовки фасадов, крылец	по мере необходимости
2.3	Очистка фасада от снега	по мере необходимости
Раздел 3. Кровля и технический этаж		
3.1	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков, железобетонных покрытий	2 раза в год
3.2	Очистка кровли от мусора, снега	по мере необходимости
3.3	Очистка надподъездных козырьков от мусора, листьев, снега	1 раз в месяц
3.4	Установка дверного доводчика к металлическим дверям	по мере необходимости
3.5	Ремонт мягкой кровли отдельными местами	по мере необходимости
3.6	Прочистка водоприемной воронки водостока	
3.7	Осмотр, проверка состояния помещений технического этажа	ежемесячно
3.8	Уборка технического этажа	2 раза в год
Раздел 4. Лестничные клетки, помещения общего пользования		
4.1	Осмотр внутренней отделки стен	2 раза в год
4.2	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2 раза в год
4.3	Техническое обслуживание дверных и оконных блоков (смена дверных петель, пружин, замков, ручек, доводчиков, укрепление наличников, замена стеклопакетов)	по мере необходимости
4.4	Регулировка положения и открывания дверей МОП внутри здания	ежеквартально
4.5	Ремонт внутренней отделки МОП	по мере необходимости
4.6	Смена керамических плиток на полах, стенах отдельными местами	по мере необходимости
4.7	Ремонт подвесных потолков	по мере необходимости
Раздел 5. Санитарно-гигиеническое содержание помещений, входящих в состав общего имущества		
5.1	Мытье коридоров, лестничных площадок и маршей -1, 1, 2 этажа	ежедневно
5.2	Мытье коридоров, лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю
5.3	Мытье лифтов	ежедневно
5.4	Протирка пыли со светильников	2 раза в год
5.5	Влажная протирка пыли (подоконники, почтовые ящики, отопительные приборы, шкафы для электросчетчиков слаботочных устройств, двери, стены, перила лестниц) в помещениях МОП	2 раза в месяц
5.6	Мытье окон МОП	2 раза в год
5.7	Очистка потолков от пыли и паутины	1 раз в год
5.8	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно
5.9	Мытье переходных балконов (в летний период), подметание снега (в зимний период)	2 раза в неделю
Раздел 6. Работы по содержанию придомовой территории		
6.1. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		
6.1.1	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории, в том числе крышек люков колодцев от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада
6.1.2	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	ежедневно
6.1.3	Очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка территории	1 раз в сутки в дни снегопада
6.1.4	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 5 см в валы или кучи дорожной комбинированной машиной	по мере необходимости
6.1.5	Уборка контейнерной площадки	ежедневно

6.1.6	Уборка газонов, детских и спортивных площадок от случайного мусора	ежедневно
6.1.7	Очистка урн от мусора	ежедневно с учётом выходных
6.2. Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года		
6.2.1	Подметание и уборка придомовой территории	ежедневно
6.2.2	Уборка газонов, детских и спортивных площадок от случайного мусора. Вскрывание песка в песочницах	ежедневно
6.2.3	Уборка контейнерной площадки	ежедневно
6.2.4	Очистка урн от мусора	ежедневно с учётом выходных
6.2.5	Помывка урн	1 раз в неделю
6.2.6	Прополка газонов	по мере необходимости
6.2.7	Посев газонов	1 раз в год
6.2.8	Выкашивание газонов	по мере необходимости
6.2.9	Очистка водосточных лотков вручную	по мере необходимости
6.2.10	Заполнение песочницы песком	1 раз в год
6.2.11	Полив газонов	2 раза в неделю
Раздел 7. Озеленение. Уход за зелеными насаждениями		
7.1	Уход за зелеными насаждениями, газонами (прополка, рыхление, формирование крон, обрезка, полив, стрижка)	по мере необходимости
7.2	Внесение сухих удобрений в почву	2 раза в год
7.3	Посадка цветов в клумбы, рабатки и вазы-цветочницы: летников горшечных	1 раз в год
7.4	Уход за цветниками и почвопокровными растениями, полив	по мере необходимости
Раздел 8. Внешнее благоустройство		
8.1	Ремонт ограждений	по мере необходимости
8.2	Окраска ранее окрашенных ограждений	по мере необходимости
8.3	Осмотр малых архитектурных форм на детских площадках	2 раза в год
8.4	Ремонт урн	по мере необходимости
8.5	Окраска за 2 раза ранее окрашенных ж/б сфер, вазонов, урн	1 раз в год
8.6	Установка вазонов, ограничителей, урн	
8.7	Ремонт и окраска малых архитектурных форм.	по мере необходимости
8.8	Акарицидная обработка (от клещей)	1 раз в год
Раздел 9. Электрооборудование		
9.1. Вводно-распределительное устройство (щиты силовые, щиты освещения, щиты автоматики)		
9.1.1	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования (на лестничных клетках, лифтовых, квартирных холлах, технических помещений и т.д.)	ежемесячно
9.1.2	Техническое обслуживание этажных эл.щитков (чистка от грязи, пыли; устранение видимых неисправностей)	2 раза в год
9.1.3	Замена предохранителя	по мере необходимости
9.1.4	Замена автоматического выключателя	по мере необходимости
9.1.5	Замена электромагнитного контактора	по мере необходимости
9.1.6	Осмотр силовых установок	ежемесячно
9.1.7	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
9.1.8	Уборка помещений электрощитовых	2 раза в год
9.2. Электропроводка внутридомовых электрических сетей		
9.2.1	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости
9.2.2	Обслуживание счетчиков электроэнергии, контроль и снятие показаний	ежемесячно
9.2.3	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
9.3. Внутреннее, наружное, аварийное освещение		
9.3.1	Замена, ремонт светильников	по мере необходимости
9.3.2	Замена светодиодных ламп (подвал. МОП)	по мере необходимости
9.3.3	Чистка светильников (снятие, установка)	1 раз в год
9.3.4	Замена светильников МОП	по мере необходимости
9.3.5	Смена выключателей, розеток	по мере необходимости
9.3.6	Обезвреживание ртутьсодержащих отходов	по мере необходимости
9.4. Электродвигатели вентиляторов, насосов, исполнительных механизмов и приводов		
9.4.1	Текущий ремонт электродвигателей (осмотр, устранение видимых неисправностей, протяжка электрических соединений, чистка электродвигателей)	2 раза в год
9.5. Система заземления		
9.5.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
Раздел 10. Общеобменная вентиляция		
10.1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	2 раза в год
10.2	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	1 раз в год
Раздел 11. Тепловой пункт		

11.1	Осмотр состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем, циркуляционных насосов отопления и горячего водоснабжения. Устранение неисправностей.	4 раза в неделю
11.2	Проверка системы автоматизации и диспетчеризации теплового пункта. Устранение неисправностей, при необходимости замена арматуры, приборов.	2 раза в год
11.3	Снятие и обсчет данных с общедомовых приборов учета	ежемесячно
11.4	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров	1 раз в год
11.5	Очистка фильтра: циркуляции ГВС	1 раз в неделю
11.6	Поверка узла учета тепловой энергии	1 раз в 4 года
11.7	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (промывка, опрессовка, ревизия всех составляющих, при необходимости ремонт/замена)	1 раз в год
11.8	Уборка помещений ИТП	ежеквартально
Раздел 12. Горячее и холодное водоснабжения. Водоотведение		
12.1	Осмотр трубопроводов, арматуры в системе водоснабжения и водоотведения. При необходимости замена, ремонт.	ежеквартально
12.2	Ревизия запорно-регулирующей арматуры приборов учёта воды	ежеквартально
12.3	Снятие и запись показаний с индивидуальных приборов учета (ИПУ) в журнал, визуальный осмотр ИПУ	ежемесячно
12.4	Очистка фильтров в этажных технических помещениях	ежеквартально
12.5	Промывка участка водопровода	2 раза в год
12.6	Прочистка канализационных лежаков	по мере необходимости
12.7	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
Раздел 13. Система отопления		
13.1	Осмотр устройства системы отопления	ежемесячно
13.2	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (промывка, опрессовка, ревизия всех составляющих, при необходимости ремонт/замена)	1 раз в год
13.3	Ликвидация воздушных пробок в системе	по мере необходимости
13.4	Снятие и запись показаний с индивидуальных приборов учета (ИПУ) в журнал, визуальный осмотр ИПУ	ежемесячно в отопительный период
Раздел 14. Насосная станция ХВС и внутреннего пожарного водопровода		
14.1	Внешний осмотр, проверка общего технического состояния насосной станции ХВС и внутреннего пожарного водопровода. Устранение видимых неисправностей	2 раза в неделю
14.2	Проверка системы автоматизации и диспетчеризации насосной станции, предохранительных, регулирующих устройств. При необходимости замена	2 раза в год
14.3	Осмотр и устранение видимых неисправностей повысительных насосов системы водоснабжения	ежемесячно
14.4	Осмотр и проверка давления мембранных баков	ежемесячно
14.5	Чистка фильтров. Ревизия запорной арматуры. При необходимости замена.	2 раза в год
Раздел 15. Лифты и лифтовая диспетчерская связь		
15.1	Техническое обслуживание, текущий ремонт лифтов, техническое обслуживание ЛДСС	ежемесячно
15.2	Периодическое техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
15.3	Страхование лифтов	1 раз в год
15.4	Технический надзор за лифтовым оборудованием	ежеквартально
15.5	Замена или восстановительный ремонт деталей, материалов, узлов лифтового оборудования	по мере необходимости
Раздел 16. Системы противопожарной защиты		
16.1	Техническое обслуживание систем: противопожарной защиты, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, противодымной защиты здания, противопожарного водопровода	ежемесячно
16.2	Проверка работоспособности шкафов управления, клапанов и приводов системы дымоудаления	1 раз в квартал
16.3	Проверка общего технического состояния вентиляторов системы дымоудаления	ежемесячно
16.4	Осмотр приемно-контрольных приборов, дымовых и ручных пожарных извещателей	
16.5	Замена аккумуляторов	1 раз в 3 года
Раздел 17. Автоматические запирающие устройства		
17.1	Внешний осмотр и определение технического состояния: оценка комплектности, отсутствие механических повреждений, оценка прочности креплений, состояния и работоспособности по внешним признакам	1 раз в 3 месяца
17.2	Проверка работы и регулировка запирающего устройства	1 раз в 3 месяца
17.3	Проверка работы и очистка наружной поверхности устройств открывания	1 раз в 3 месяца
17.4	Проверка состояния: распределительных коробок, качества контактов, проверка целостности изоляции проводов, восстановление прочности крепления кабельных соединений	1 раз в 3 месяца

17.5	Ревизия комплектующих устройств. Замена деталей и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния)	2 раза в год
17.6	Внешний осмотр конструктива дверей, фурнитуры, остекления, определение их технического состояния: оценка комплектности, отсутствие механических повреждений, оценка прочности креплений, состояния и работоспособности по внешним признакам	1 раз в 3 месяца
17.7	Профилактические работы: проверка креплений и регулировка дверного доводчика, проверка состояния и регулировка (при наличии технической возможности) петель, смазывание петель, проверка состояния уплотнителя, проверка состояния фурнитуры, проверка состояния дверной коробки и полотна двери, проверка работы открытия дверей. Восстановительные работы (при необходимости)	1 раз в 3 месяца
17.8	Замена комплектующих	по мере необходимости
Раздел 18. Видеонаблюдение		
18.1	Внешний осмотр видеокамер. Проверка правильности установки, крепления видеокамер. Проверка и при необходимости очистка объектива, перекоммутация электрических соединений. Проверка работы ИК подсветки (просмотр ночной записи)	1 раз в 3 месяца
18.2	Проверка и регулировка фокусировки изображения при различных степенях увеличения. Проверка герметичности (по косвенным признакам)	2 раза в год
18.3	Регулировка охраняемой видеокамерой зоны	по мере необходимости
18.4	Замена комплектующих и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния). Ремонт вышедшего из строя оборудования (в случае технической возможности)	по мере необходимости
18.5	Внешняя очистка корпусов основного оборудования от пыли и грязи. Проверка соединений основного оборудования с внешними устройствами. Проверка температурного режима основного оборудования (по косвенным признакам). Проверка настроек операционной системы. Проверка разграничения доступа к оборудованию (учетные записи)	1 раз в месяц
18.6	Проверка сохранения работоспособности основного оборудования при переходе на резервное (бесперебойное) питание и обратно. Контроль работоспособности ИБП. Контроль правильности настроек установленного программного обеспечения и программирования режимов работы. Проверка параметров операционной системы и прикладных программ, сканирование и очистка системного реестра. Проверка накопителей	2 раза в год
18.7	Осмотр кабельных линий и их креплений. Контроль наличия крышек и гермовводов на распределительных коробках	1 раз в месяц
Раздел 19. Распашные ворота, шлагбаумы		
19.1	Осмотр створок ворот, петель, несущих столбов. Наружный осмотр приводов, кронштейнов крепления, блока управления, фотобарьеров, буферов безопасности, сигнальной лампы, распределительных коробок и кабелей	1 раз в 3 месяца
19.2	Проверка плавности работы ворот; работы электропривода и надежности крепления; конечных положений закрытия/открытия; работоспособности систем безопасности (фотоэлементов, буферов безопасности, сигнальной лампы) и элементов управления (кнопка управления, ПДУ)	1 раз в 3 месяца
19.3	Проверка (при необходимости замена) износа механических узлов приводов (бронзовой втулки, ходового винта, каретки концевых, соединительной резиновой муфты, диска тормоза); емкости и работоспособности пускового конденсатора; работоспособности и положения конечных выключателей. Замер напряжения блока питания автоматики и приводов автоматически	2 раза в год
19.4	Очистка и смазка микровыключателей. Удаление старой смазки и нанесение новой на ходовой винт приводов. Протяжка винтовых и болтовых соединений на механических узлах приводов. Протяжка всех соединений в приводах, электромонтажных коробках и блоках управления. Замер напряжения блока питания автоматики и приводов автоматических	2 раза в год
Раздел 20. Система домофонной связи		
20.1	Внешний осмотр составных частей домофонной системы, определение их технического состояния. Проверка надежности крепления внешних устройств. Внешняя очистка корпусов основного оборудования от пыли и грязи. Осмотр кабельных линий и их креплений. Проверка и при необходимости перекоммутация электрических соединений. Устранение выявленных недостатков	1 раз в 3 месяца
20.2	Проверка температурного режима основного оборудования (по косвенным признакам). Проверка соединений основного оборудования с внешними устройствами. Проверка качества связи с абонентами (выборочно). Контроль правильности настроек установленного программного обеспечения и программирования режимов работы. Проверка параметров системы.	1 раз в 3 месяца
20.3	Замена комплектующих и узлов (в зависимости от их износа и технического	по мере необходимости

	состояния). Ремонт вышедшего из строя оборудования (в случае технической возможности)	
Раздел 21. Система коллективного приёма телевидения		
21.1	Проверка магистралей и распределённых линий, проложенных по тех. этажам и слаботочным стоякам подъездов, при необходимости с заменой соответствующих элементов и узлов	1 раз в 3 месяца
21.2	Проверка и чистка активного оборудования с замером и при необходимости корректировкой уровня сигнала	1 раз в 3 месяца
21.3	Выборочная проверка качества приёма сигнала в конечных точках домовых распределительных сетей, на абонентских отводах	1 раз в 3 месяца
21.4	Замена комплектующих и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния)	по мере необходимости
Раздел 22. Аварийно-диспетчерская служба		
22.1	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	круглосуточно
Раздел 23. Управление многоквартирным домом		
23.1	<p>Управление многоквартирным домом (включая прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, их актуализацию и восстановление. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных. Заключение договоров с собственниками жилых и нежилых помещений в доме. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания. Заключение договоров с подрядными организациями, обслуживающими инженерные и технические системы дома, и контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги (в том числе начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей, ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации). Услуги паспортного стола. Рассмотрение обращений собственников помещений в доме.</p>	постоянно

ТАРИФЫ
на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 5
для собственников помещений в доме

№ п/п	Наименование	Стоимость (руб./кв.м.)
1	Содержание и текущий ремонт (без учета затрат на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; на организацию сбора и вывоза твердых бытовых отходов) (за 1 м2 общей площади помещения)	26,75
2	Услуги консьержа (за 1 м2 общей площади помещения)	2,85

Размер платы за коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) рассчитывается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом фактического потребления согласно показаниям приборов учета по тарифам для населения города Челябинска.

В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Размер платы за услуги консьержа, рассчитывается Управляющей организацией с учетом стоимости работ и услуг по договору с контрагентом, сметной стоимости работ и услуг, произведенных Управляющей организацией, включает в себя плату за управление многоквартирным домом в размере пять процентов, утверждается на Общем собрании собственников помещений в доме.

От Управляющей компании:

От Собственника:

_____/К.С. Богданов/

_____/_____/