

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Протвино

«___»_____200__г.

Термины и их толкование

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 1 к настоящему договору.

Граждане - собственники жилых помещений, собственники и **владельцы** жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм жилого помещения, а также собственники нежилых помещений или (и) их владельцы по иным законным основаниям (согласно Приложениям), **именуемые все вместе собственники, с одной стороны**, и Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство», в лице директора Кочетова С.В., действующего на основании Устава, именуем**ые** в дальнейшем Управляющая организация, **с другой стороны**, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией работ и услуг за плату в целях **управления** многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Протвино Московской области, Молодежный проезд, д. 6 (далее многоквартирный дом).

1.2. Целью договора **является обеспечение** управляющей организацией благоприятных и безопасных условий проживания собственников в жилом доме, **обеспечение** сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории с элементами благоустройства, **предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, решение вопросов пользования** указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом управляющую организацию.

1.3. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и пользователей помещений в период срока действия договора.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в **Приложении № 2 к настоящему договору**.

Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится в Управляющей организации на момент заключения настоящего договора.

Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому **в виду её отсутствия на момент заключения договора**. Расходы управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются управляющей организацией Собственниками.

1.6. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственникам нежилых помещений путем оказания услуг по управлению по перечню, приведенному в Приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ и услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.7. Управляющая организация **оказывает услуги и выполняет работы** по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме **согласно перечню и объему работ, а также по выполнению непредвиденных**

1. Нет даты! Существенное условие договора, отсутствие которого делает договор ничтожным
2. Договор по тексту преамбулы двусторонний, где одна сторона – все собственники вместе (не физическое и не юр.лицо, а **неопределенная в законодательстве группа** физ. и юр. лиц) – противоречит требованию ст.162 ЖК «**каждым собственником**»..
3. Каким «Приложениям»?

Предмет договора содержит неопределенное законом понятие «управление многоквартирным домом», не раскрытым в прил.1. Он не соответствует формулировке п.2 ст.162 ЖК.

Прерогатива собственников

Куда делась?

ремонт, определяемых Приложениями № 4 и № 5 к настоящему договору. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения. **Перечень и объемы работ по текущему ремонту общего имущества согласовываются сторонами договора.**

1.8. Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и работ не входящих в перечень работ по текущему ремонту определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ (далее ЖК РФ).

1.9. Управляющая организация **обеспечивает реализацию** решения вопросов **пользования** общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме **и собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.**

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений, **а также в собственных интересах.** Соответствующие отношения Управляющей организации с Собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией с собственниками жилых помещений и Собственниками нежилых помещений после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

1.10. Управляющая организация **обеспечивает** пользователей помещений коммунальными услугами: электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения от собственного имени (в интересах и за счет собственников) договоров с энергоснабжающими организациями, ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений.

1.11. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации.

1.12. Наймодатель действует по настоящему договору в интересах соответствующих граждан - нанимателей и членов их семей.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами ЖК РФ, договорами социального найма, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения в общежитии, а также, положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим договором.

1.13. Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение или пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим договором. Все остальные отношения по

А как оплачивать новые услуги?

(Не выполняется – отсутствуют стоимость материалов, работ, сроки нач и оконч работ)

Надо только в соответствии с решением собственников! Предлагать могут все.

Никаких собственных интересов УК!

?

– электроэнергию обязан поставлять гарантирующий поставщик, причем здесь УК

?

управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Собственниками таких нежилых помещений - пользователями помещений.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее чем через 30 дней после подписания настоящего договора сторонами,

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в Приложениях № 3, 4, 5, 6.

2.1.3. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.9 настоящего договора.

2.1.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение 7 дней с даты их обнаружения.

2.1.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

2.1.6. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.7. Обеспечить **ведение учета** выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.1.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях.

2.1.9. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дня до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.1.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.1.11. В порядке, установленном в п.3.6. настоящего договора направлять Собственникам жилых помещений, нанимателям, Владельцам нежилых помещений, а также Наймодателям – до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.1.12. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.1.13. Рассматривать в течение 7-ми дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.1.14. Представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора согласно законодательства. Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

2.1.15. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.1.16. В течение 7 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов

Неправильно указан пункт, надо П.1.10!

!

учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.1.18. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.1.18. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере.

Информирование осуществляется путем извещения на доске объявлений, если иное решение не было принято на общем собрании собственников.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками и пользователями жилых и нежилых помещений своих обязанностей по настоящему договору.

2.2.2. Требовать от Собственников и пользователей, жилых и нежилых помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

2.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей жилых или нежилых помещений.

2.2.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время.

2.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

2.3. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

2.3.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).

2.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.3.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.3.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

2.3.8. Извещать Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан, а также извещать Управляющую организацию об изменениях, касающихся смены собственника жилого и нежилого помещения.

2.3.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего

На любых условиях?

Уточнить, что за документы

Убрать запятую, по каким расценкам? С помощью УК ,

<p>имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.</p> <p>2.3.10. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.</p> <p>2.3.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, санитарно-технического осмотра, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.</p> <p>2.3.12. Согласовывать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.</p> <p>2.3.13. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ и другими нормативными документами.</p> <p>2.3.14. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченное лицо для осуществления контроля исполнения управляющей организацией договора управления.</p> <p>2.4. Собственники жилых и нежилых помещений имеют право:</p> <p>2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг и их качество, согласно «Правилам предоставления коммунальных услуг» № 307 от 23.05.2006г, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.</p> <p>2.4.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.</p> <p>2.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.</p> <p>2.4.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.</p> <p>2.4.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой энергии; предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Органом Местного Самоуправления.</p> <p>2.5. Собственники жилых и нежилых помещений не в праве:</p> <p>2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей проектную. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам.</p> <p>2.5.2. При пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, нарушать правила пожарной безопасности, допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.</p> <p>2.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.</p> <p>2.5.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).</p> <p>2.5.5. Допускать переустройство и перепланировку жилого помещения без соблюдения требований законодательства.</p> <p>2.6. Наймодатель жилых и нежилых помещений обязан:</p> <p>2.6.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных пп.1.5, 1.6 и 1.9 настоящего договора. Извещение должно содержать</p>	<p>Думается, порядок должен быть установлен решением собрания собственников.</p> <p>Функция уполномоченных – контроль за УК</p> <p>Уточнить, какой порядок.</p> <p>Это почему ещё? Что такое арматура?</p>
--	--

информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела.

2.6.2. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

2.6.3. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.6.4. До заселения жилых помещений нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления и электроснабжения.

2.6.5. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора.

2.6.6. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для **нанимателя** жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального фонда включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за найм);

- плату за **содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества** в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества проводится за счет собственника жилищного фонда;

- плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для **собственника** помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

3.2. Размер платы услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется ежегодно на общем собрании собственников дома. Если собрание не приняло решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений, **такой размер устанавливается органом местного самоуправления.**

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией **на основании приборов учета в данном жилом помещении или в многоквартирном доме.** При отсутствии приборов учета, объем потребляемых коммунальных услуг принимается **равным нормативам потребления, устанавливаемым Постановлением органа местного самоуправления, городского округа г. Протвино.**

3.4. Тарифы на электро и тепловую энергию устанавливаются в соответствии с «Правилам предоставления коммунальных услуг» № 307 от 23.05.2006 года и ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электро- и тепловую энергию в РФ».

3.5. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

3.6. Плата за **содержание и ремонт жилых помещений** и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором по каждому заселенному жилому помещению, **вносятся из расчета размера такой платы Собственниками жилых помещений.**

3.7. Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за услуги отопления по каждому не заселенному жилому помещению вносятся собственниками из расчета такой платы за период их не проживания.

3.8. Внесение платы по настоящему договору осуществляется собственниками жилых помещений на расчетный счет или в кассу Управляющей организации, на основании квитанций- извещений, выставляемых Управляющей организацией в адрес плательщиков.

Уточнить «содержание и ремонт жилого помещения»

На основании чего?

Уточнить, кто устанавливает нормативы, в каком случае индивидуальные, в каком общедомовые.

Администрация должна предоставить такой расчет для нанимателя, а собственник для себя сам? Это интересно!

Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверяющие органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу.

3.9. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующим за истекшим. Лица несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты.

3.10. **Не использование помещений** не является основанием не внесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и **коммунальные услуги**.

3.11. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг Управляющая организация производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Главы города Протвино.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Ответственность Управляющей организации:

4.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в 30-ти дневный срок за свой счет.

4.2. Ответственность Собственников жилых и нежилых помещений:

4.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Заказчиков ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

4.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

4.2.4. Собственники жилых помещений нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

5.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая сторона вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных

Это не касается нанимателей в части капремонта.

Не все коммунальные услуги, только **отопление**

Ссылку на постановление!

<p>убытком.</p> <p>5.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.</p> <p style="text-align: center;">6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p> <p>6.1. Договор заключен на 1 год. Начало действия договора не позднее чем через месяц после подписания.</p> <p>6.2. Договор, может быть, досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения пользователей многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.</p> <p>6.3. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы.</p> <p>6.4. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.</p> <p>6.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.</p> <p>6.6. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Заказчик присоединяется к настоящему договору путем его подписания.</p> <p>6.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах и имеет одинаковую юридическую силу.</p> <p style="text-align: center;">7. ОТДЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</p> <p>7.1. Отдельные условия настоящего договора (перечень работ, стоимость услуг) утверждаются собственниками на 1 год путем пересмотра на общем собрании и заключения дополнительного соглашения об изменении условий договора.</p> <p style="text-align: center;">8. ПОРЯДОК И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ</p> <p>8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров.</p> <p>8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p style="text-align: center;">7. АДРЕСА СТОРОН</p> <p>Управляющая организация МУП «ЖКХ</p> <p style="text-align: right;">Собственники</p>	<p>Делает неопределенным срок действия договора, что приводит его к ничтожности. Кто кому извещает не ясно. Уточнить формулировку.</p> <p>Без изменения цены?</p> <p>Кому принадлежит второй экземпляр? Надо в количестве собственников + УК! Т.е. в количестве 201 экз.</p> <p>«путем их пересмотра» Где это дополнительное соглашение?!</p> <p>Где адрес УК? Где её реквизиты?</p>
---	--

<p style="text-align: right;">Приложение №1</p> <p>к договору управления общим имуществом многоквартирного дома от _____ 200_г</p> <p style="text-align: center;">Термины и определения</p> <p>Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования,</p>	<p>Все жилые помещения в муниципальной</p>
--	---

находящаяся в собственности *муниципального образования*.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее **К** их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, *чердаки*, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, не являющиеся защитными сооружениями, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного помещения **в установленном порядке земельный участок**, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и *иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке*.

Многоквартирный (е) дом (а) – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находится в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – юридическое или физическое лицо, являющееся собственником жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование. Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, *объектов придомовой территории* в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, *и также с целью улучшения его эксплуатационных показателей*.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственников – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором. В случае принятия Собственником решения о проведении капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков, а также размера платы за капитальный ремонт для Собственника-плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателя – платеж, взимаемый с нанимателя жилого Помещения по договору социального найма или найма жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для Собственника, плату за капитальный ремонт вносит Собственник Помещения, занимаемого по договору социального найма.

Плата за жилое помещение – включает в себя Плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника, либо для нанимателя *соответственно*, а также плату за пользование жилым Помещением (плату за наем) для нанимателя Помещения.

Доля участия – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт. Доля **в праве** общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади *указанного* помещения.

Ресурсоснабжающие организации – организации, *предоставляющие* Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие *жилищные* услуги Потребителям.

собственности?!

Пропущено: «, выделенный»
Таких объектов нет, как нет и участка за пределами стен дома

Ремонт общего имущества с целью улучшения его эксплуатационных показателей – капремонт?

Не позволяет разъединить собственника и нанимателя

Предоставляют только РСО!
?

Приложение №2
к договору управления общим имуществом многоквартирного дома от _____ 200_г

Перечень общего имущества многоквартирного жилого дома № 6 по Молодежному проезду

№	Наименование	Описание	Площадь, м2
1	Земельный участок	Кадастровый № квартала 50:59:002 02 07	857
2	Фундамент	ж/бетонный	
3	Стены: 3.1. наружные 3.2. внутренние капитальные 3.3. перегородки	кирпичные кирпичные гипсолитовые и кирпичные	
4	Перекрытия	сборные ж/бетонные	
5	Кровля	плоская, рулонная по ж/б плитам, утепленная; кровля вестибюлей	611,3 31,4
6	Наличие чердачного помещения	технический этаж	506,6
7	Наличие подвального помещения	есть	441,8
8	Места общего пользования, не входящие в площадь квартир	Лестничные клетки (2шт), коридоры, тамбуры, переходные лоджии, шкафы	923,7
9	Инженерные коммуникации и оборудование:		
	9.1. отопление и горячее водоснабжение	трубопроводы (стояки, внутри домовая трасса) с запорной арматурой, теплоузел	
	9.2. холодное водоснабжение	трубопроводы (стояки, внутри домовая трасса) с запорной арматурой, узел ввода	
	9.3. канализация	трубопроводы (до 1-ого канал из а.ц. колодца)	
	9.4. электроснабжение	скрытая проводка электрокабеля от электрощитовой до эл.щитка в квартиру, электрощитовые, .этажные эл. счетчики	
	9.5. лифты	машинное отделение, лифтовая шахта лифты ГП /400кг - 1 шт.; ГП/500кг - 1 шт.	
	9.6. газоснабжение	внутридомовые трубопроводы от вводного вентиля	
	9.7. АСПЗ (система пожарной сигнализации и защиты)	Системы: пожарной сигнализации, подпора воздуха, вытяжки, спуска лифтов при пожаре, включение насосо-повысителей	
	9.8. мусоропровод	кол-во загрузочных бункеров -14 шт.; металлические контейнера - бшт. мусороприемные камеры	14,6
	9.9. телевидение	общая антенна, кабельная внутридомовая разводка	
	9.10. телефон	внутридомовая разводка	
	9.11. домофон	металлическая входная дверь, внутридомовая разводка	
	9.12. радио	внутридомовая разводка	

перечень общего имущества необходимо сверить с **491 ПП РФ, Тех паспортом здания** к приказу Минкомзема от 98г., можно пользоваться как ориентиром для описания состава общего имущества и для осмотров(!) + 170-е;

Приложение №3
к договору управления общим имуществом многоквартирного дома от _____ 200_г

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполняемых работ
3. Заключение договоров энергоснабжения
4. Начисление и сбор платы за **правление** многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги
5. Осуществление контроля качества коммунальных услуг
6. Представление **устных** разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача необходимых **справок относящихся к компетенции Управляющей компании**
8. Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством
9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п.1.7 настоящего договора

Сверить с 170 постановлением Госстроя, которое регулирует объемы работ, им руководствуется жилинспекция, когда наказывает по жалобе жильца на УК (Приложения 2,3,4,5, 6,7,8);

отчеты по каждому виду работ - надо опираться на 731 ПП РФ;
?

?

Нет «,»

Где и когда? В платежках? На досках объявлен?

Приложение №4
к договору управления общим имуществом многоквартирного дома от _____ 200_г

Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома

1. Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий

1. Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

2. Проведение осмотров (обследований):

№ пп	Элементы и помещения здания (объекта)	К-во осмотров в год	Примечание
1.	Крыши	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
3.	Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	1	Перед началом отопительного сезона
4.	То же, обслуживаемое специализированными организациями по договору с собственником, владельцем (управляющим) здания	1	В сроки, установленные нормативными документами
5.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону

Сверить с 170 постановлением Госстроя, которое регулирует объемы работ,

	коммуникаций, расположенных в них			
6.	Внешнее благоустройство зданий (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1	В течении года	

3. Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

4. Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале **по прилагаемой схеме**, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

Где схема?

Приложение №5			
к договору управления общим имуществом многоквартирного дома от _____ 200_г			
Работы, выполняемые при технических осмотрах и по заявкам населения в счет платы за содержание и ремонт многоквартирного дома			
1. Состав и сроки выполнения заявок:			
№ пп	Наименование работ по заявкам	Предельный срок исполнения	Примечание
1	2	3	4
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов.	В течение смены	
2.	Устранение течи или смена гибкой подводки присоединения сантехприборов, смена выпусков, переливов сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжет унитаза, смена груши с поводком, шарового крана, поплавка, коромысла в бачке, подчеканка раструбов, регулировка смывного бачка с устранением утечки, укрепление сантехприборов	В течение смены	
3.	Устранение засоров внутренней канализации проверкой исправности канализационных вытяжек	В течение смены	
4.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов (в теч. 3-х суток), завоздушивания, замена при течи отопительных приборов и полотенцесушителей ей (стандартных), крепление трубопроводов и приборов, мелкий ремонт теплоизоляции	В течение смены	
5.	Смена вентиля и сборки к вентилю	В течение смены	Выполняется собств. силами или по договору по специализ. орг.
6.	Смена вентиляционной головки в вентилях	В течение смены	

Приложение 5-е - необходимо разделить, что касается общего имущества, а что жилых помещений.

«со?»

7.	Ремонт естественной вентиляции	В течение 15 дней		<p>График ППР?</p> <p>В доме отсутствуют электроплиты</p> <p>График ППР?</p>
8.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: смена перегоревших электролампочек, ремонт светильников с заменой патронов, стартеров, ламп, выключателей, автоматов, рубильников устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. во вспомогательных помещениях; Ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств	В течение смены В течение смены в соотв. с графиком ППР		
9.	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	В течение смены	Выполняется собств.силами или по договору по специализ.орг.	
10.	Проверка технического состояния электроплит (отечественных), и ремонт с заменой переключателей, регулировка работы электроплит	В течение смены		
11.	Проверка технического состояния, ремонт и обслуживание пожарной сигнализации в домах повышенной этажности	В течение смены по мере необх. и в соотв. с графиками ППР		
12.	Очистка кровель от наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение смены по мере необход.		
13.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	В течение суток		
14.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока - наружного водостока	2 суток 5 суток		
15.	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: - в зимнее время - в летнее время	В течение смены по мере необход.		
16.	Общестроительные работы в объемах, необходимых (в жилых помещениях - не по вине проживающих) для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение смены по мере необход. с принятием немедленных мер безопасности (и квартирах - в сроки, согласован., с заявителем)		
17.	Устранение неисправности электроснабжения и электрооборудования (короткое замыкание и др.)	В течение смены		
18.	Восстановление функционирования: -автоматики противопожарной защиты и сигнализации	В течение смены по мере необход.		
19.	Устранение засоров и неисправностей мусоропроводов	В течение смены по мере необход.		

Работы аварийного характера в жилых зданиях

1. К аварийным ситуациям относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире,

2. Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:

- выезд специалистов на место немедленно после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

2. Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов

2. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Виды работ:

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. Снятие с воронок наружных водостоков установленных на зиму крышек-лотков;
- **снятие пружин и доводчиков на входных дверях;**
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- проверка состояния облицовки штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмосток при просадках, отслоений от стен;
- ремонт полов на лестничных клетках.

3. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Работы выполняются во всех зданиях по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

3.2. Виды работ:

- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;
- ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах регулирующей арматуре;
- очистка от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), ограждение прямков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений;
- ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях;
- устранение причин подтопления подвальных помещений.

4. Документальное оформление выполненных работ по подготовке к сезонной эксплуатации.

Не производится

к договору управления общим имуществом многоквартирного дома от _____ 200_г **Приложение №7**

Уборка, очистка придомовой территории и периодичность

Холодный период	
Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 2 часа во время снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в месяц
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Теплый период	
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	2 раза в месяц
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток

Уборка в жилых домах и периодичность уборки мест общего пользования

Вид работы	Вид оборудования на лестничных клетках			
	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Лифт и мусоропровод
Влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно	-	Ежедневно
Мытье пола кабины лифта	-	-	Ежедневно	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта			2 раза в месяц	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю

Сверить с 170 постановлением Госстроя, которое регулирует объемы работ, Площадь придомовой территории? Каким актом?

Три колонки (2-4) лишние!

Удаление мусора, вывоз ТБО и периодичность

Вид работ	Периодичность
Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
Устранение засора	По мере необходимости

Приложение №8

к договору управления общим имуществом многоквартирного дома от _____ 200_г

Критерии оценки качества работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

№№ пп	Виды работ	Оценка выполнения работы	
		«хорошо»	«удовлетворительно»
1.	Санитарное содержание придомовой территории		
1.1.	Санитарное содержание придомовой территории в зимний период	Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутри квартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололедной пленки посыпаны песком. Паребрик очищен полностью. Контейнерные площадки очищены от снега, наледи, мусора. Крышки колодцев (канализационных, водопроводных, ливневых, пожарных) очищены от снега и наледи.	Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутри квартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололедной пленки посыпаны песком. Контейнерные площадки очищены от снега, наледи, мусора.
1.2.	Санитарное содержание придомовой территории в весенне-летний период	Асфальтовое покрытие территории, грунты, зеленые насаждения очищены от смета, мусора полностью. Произведено прочесывание газонов граблями. Произведен окос территории полностью. Произведены вырезка и удаление с территории сучьев, деревьев и кустарников. Отмостка вокруг здания чистая. Контейнерные площадки чистые. В засушливый период произведена поливка	Асфальтовое покрытие территории, грунты, зеленые насаждения очищены от смёта, мусора полностью. Контейнерные площадки чистые. Мусор вывезен с территории.

		зеленых насаждений.	
1.3.	Внешнее благоустройство	Отсутствие загрязненности на ограждениях и элементах оборудования площадок.	Отсутствие загрязненности на ограждениях и элементах оборудования площадок.
2.	Санитарное содержание дома		
2.1.	Обслуживание мусоропроводов	Потолки, стены, полы мусорокамер чистые. Площадки перед мусорокамерами очищены от снега, наледи, песка, мусора. Ствол мусоропровода, загрузочные клапаны чистые и в исправном состоянии. Контейнерные и переносные Мусороприемники чистые и в исправном состоянии. Проходы к загрузочным клапанам не захламлены. Двери и запорные устройства мусорокамер в исправном состоянии. Своевременная обработка дератизация и дезинсекция. Исправно работает освещение мусорокамер и входов в них.	Потолки, стены, полы мусорокамер чистые. Площадки перед мусорокамерами очищены от снега, наледи, песка, мусора. Ствол мусоропровода, загрузочные клапаны чистые и в исправном состоянии. Своевременная обработка дератизация и дезинсекция.
2.2.	Содержание фундаментов и подвальных Помещений	Двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии. Подвальные помещения и проходы к ним не захламлены и убраны. Постоянно поддерживается нормативный температурный режим. Пряжки убраны.	Двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии. Своевременная обработка дератизация и дезинсекция.
2.3.	Содержание наружных стен.	Номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы. Отсутствие загрязненных участков и посторонних надписей.	Номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы.
2.4.	Содержание входов и дом	Свободный подход к входным дверям и отсутствие захламленности во входной зоне здания. Отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды. Входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором.	Свободный подход к входным дверям и отсутствие захламленности во входной зоне здания. Отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды. Входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором.
2.5.	Уборка площадок этажей и лестничных маршей и подъездах	Площадки и марши чистые. Отсутствие пыли на трубах и радиаторах. Окна, остекление и подоконные доски чистые. Отсутствие паутины на потолках и дверях. Лифтовая кабина чистая.	Площадки и марши чистые. Окна, остекление и подоконные доски чистые. Лифтовая кабина чистая.
2.6.	Содержание окон и дверей в местах общего пользования	Окна остеклены полностью. Утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях.	Окна остеклены полностью. Утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях.

		Поверхность дверей без следов разрушения. Механизмы открывания дверей работают исправно. Входные двери снабжены необходимыми доводчиками, пружинами, упорами.	Механизмы открывания дверей работают исправно.	
2.7.	Содержание лестниц	Перила и поручни чистые. Лестницы не захлаплены, исправны.	Лестницы не захлаплены, исправны,	
2.8.	Содержание крыш и чердачных помещений	Отсутствует захлапленность чердачных помещений. Выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии. Запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии. Слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии и закрыты. Кровля очищена от мусора.	Выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии. Запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии.	
<p><u>Примечание:</u> оценка «неудовлетворительно по отдельным позициям ставится при полном или частичном несоответствии требованиям для оценки «удовлетворительно».</p>				

<p>к договору управления общим имуществом многоквартирного дома от _____ 200_г</p> <p>РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: Г. ПРОТВИНО Молодежный проезд д. № 6</p>	<p>Приложение №9</p>	<p>в реестре напротив собственников <u>НЕ</u> <u>указана их доля и общая</u> <u>жилая площадь</u> <u>домовладения</u>, площадь самого домовладения</p>
---	-----------------------------	---

Приложение № 9

к договору управления общим имуществом многоквартирного дома от _____ 200__ г.

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: Г. ПРОТВИНО МОЛОДЕЖНЫЙ ПРОЕЗД Д. № 6

Общие характеристики многоквартирного дома: Количество квартир _____,

Общая площадь всех помещений _____ кв.м.,

№ п/п	№ помещен ия	Ф.И.О. собственника помещения	Общая площадь помещения (кв. м)	Подпись
1	кв. 1	РОЖКОВ НИКОЛАЙ ПЕТРОВИЧ	34.1	
2	кв. 2	МЕЛЕШКО СЕРАФИМА ЕГОРОВНА	53	
3	кв. 3	БАРИНОВ АРКАДИЙ МИХАЙЛОВИЧ	50.8	
4	кв. 3	БАРИНОВ СЕРГЕЙ АРКАДЬЕВИЧ		
5	кв. 3	БАРИНОВА СВЕТЛАНА ИВАНОВНА		
6	кв. 3	БАРИНОВА НАТАЛЬЯ СЕРГЕЕВНА		

194	кв. 107	РАСЦВЕТАЛОВ ЯРОСЛАВ НИКОЛАЕВИЧ	52.3	
195	кв. 107	РАСЦВЕТАЛОВА ЮЛИЯ БОРИСОВНА		
196	кв. 108	АРХИПОВА ЕКАТЕРИНА БРОНИСЛАВОВНА	72.3	
197	кв. 108	НИКИТЕНКО НАТАЛИЯ НИКОЛАЕВНА		
198	кв. 108	НИКИТЕНКО БРОНИСЛАВ АЛЕКСЕЕВИЧ		
199	кв. 109		37.6	
200	кв. 110	СТЕПИН КОНСТАНТИН АНАТОЛЬЕВИЧ	52.6	
201	кв. 110	СТЕПИНА СВЕТЛАНА НИКОЛАЕВНА		
202	кв. 110	СТЕПИНА ЕЛЕНА КОНСТАНТИНОВНА		
203	кв. 110	СТЕПИН АЛЕКСЕЙ КОНСТАНТИНОВНА		
204	кв. 111	ПАНФНУТКИН НИКОЛАЙ ИВАНОВИЧ	52.6	
205	кв. 111	ПАНФНУТКИНА ЗИНАИДА ФЕДОРОВНА		
206	кв. 112	ПИКАЛОВ ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ	36.1	
207	кв. 112	ПИКАЛОВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА		
208				
209				

Приложение № 10

К договору управления общим имуществом многоквартирного дома от _____ 200__ г

РЕЕСТР МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: Г. ПРОТВИНО УЛ. МОЛОДЕЖНЫЙ ПРОЕЗД Д. № 6

Улица	Дом	№ квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь	Жилая площадь	На каком этаже
Молодежный проезд	6	12	3	70.7	45.8	2
Молодежный проезд	6	22	2	51.2	30.9	3
Молодежный проезд	6	52	3	74.1	48.6	7
Молодежный проезд	6	62	2	52.9	32.3	8
Молодежный проезд	6	80	1	35.9	18.3	10
Молодежный проезд	6	86	2	53.0	32.0	11
Молодежный проезд	6	109	1	37.6	19.3	14
	ИТОГО	7		375.4	227.2	