Договор управления многоквартирным домом

г. Тюмень «1» 08 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Компас», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Климовой Ирины Георгиевны, действующего на основании Устава Общества с ограниченной ответственностью «УК Компас», с одной стороны и

_____,

(Ф.И.О. гражданина, наименование юридического лица)

являющегося собственником (-ами) помещения, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. _____ дом ___, корп. ___, кв. № ___, общей площадью ___ кв. м., жилой площадью ___ кв. м. на ___ этаже данного многоквартирного дома на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на помещение)

№ ___ от «___» _____ г., выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____,

(Ф.И.О., должность представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 Гражданского кодекса РФ или удостоверенной нотариально), именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1.НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР ЗАКЛЮЧЕН НА ОСНОВАНИИ СТ 162 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РФ, РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕНИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

2.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.5Размер финансирования работ и услуг по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается на общем собрании собственников.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а

также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.
3.1.2 Обеспечить поставку коммунальных ресурсов путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида. Перечень коммунальных услуг содержится в Приложении № 3 к настоящему Договору.
3.1.3 Производить начисление, сбор, распределение и перерасчет платежей собственников (нанимателей, арендаторов) за содержание, ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
3.1.4. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации - незамедлительно.
3.1.6. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.7. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
3.1.8. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника (на основании нотариально заверенной доверенности), выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
3.1.9. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
3.1.10. Предоставлять Собственникам годовой письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора в течение второго квартала года, следующего за отчетным. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма израсходованных Управляющей организацией средств по исполнению договора управления, содержания и текущего ремонта. Письменный отчет размещается на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.
3.1.11. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору за исключением представительства в органах судебной системы от имени Собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.
3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.
3.2.3. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год.
3.2.4. Принимать участие в общем собрании собственников в нем без права голоса.
3.2.5 Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, а также предписаний жилищной инспекции.
3.2.6. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
3.2.7. При наступлении случаев, при которых необходимо произвести срочные работы для устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме граждан, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи

с предписаниями Государственной жилищной инспекции, производить такие работы за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту) с информированием собственников помещений. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания письменного годового отчета на досках объявлений у каждого подъезда.

3.2.8. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

3.2.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и при отсутствия соответствующего решения общего собрания собственников о проведении капитального ремонта общего имущества требовать изменения размера платы по Договору в части содержания и текущего ремонта общего имущества на сумму увеличения затрат по эксплуатации дома.

3.2.10. В случае неисполнения Собственником обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, Управляющая организация вправе приостановить исполнение своих обязательств по настоящему Договору до момента исполнения обязательств Собственником.

3.2.11 Заключать договора на размещение оборудования и кабельных трасс в местах общего пользования с компаниями, предоставляющими телекоммуникационные услуги, в том числе услуги связи и Интернет-услуги.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

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

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом, в нарушение Административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию паспорта фасадов зданий, сооружений на территории муниципального образования, утвержденного постановлением Администрации г. Тюмени от 14.05.2012 г.;

з) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 часов вечера до 8.00 часов утра (в выходные и праздничные дни с 22.00 часов вечера до 9 часов утра);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения. При нарушении Собственником п.п. «а»-«ж» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить

убытки, а при не устранении нарушений - оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки;
й) ставить автотранспорт в дневное время в местах специально отведенных для парковки и стоянки транспортных средств или на расстоянии не менее 10 метров от многоквартирного дома;
к) ставить автотранспорт в ночное время в гараже или местах специально отведенных для парковки и стоянки транспортных средств.
3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.
3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации - арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;
- о государственной регистрации права собственности на помещение, предоставив в Управляющую организацию копию Свидетельства о регистрации права собственности и оригинал для обозрения.
3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).
3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.
3.3.8. Избрать на общем собрании собственников совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.
3.3.9. Согласовывать и подписывать акты выполненных работ и оказываемых услуг по настоящему Договору при отсутствии решения общего собрания собственников об избрании совета многоквартирного дома либо при отсутствии возможности осуществлять данные обязанности членами совета многоквартирного дома по причине болезни, командировки и т. п.
3.4. Собственник помещения имеет право:
3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке и на условиях, предусмотренных Главой 6 настоящего Договора.
3.4.2. Требовать участия, уполномоченного собственниками представителя в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов.
3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.
3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.
3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).
3.4.6. Предоставлять Управляющей организации с 1 – го по 20 - е число каждого месяца показания индивидуальных приборов учета для произведения расчета размера платы за коммунальные услуги.
3.4.7. В случае изменения требований законодательства РФ о сроках предоставления потребителями показаний индивидуальных приборов учета, предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов в соответствии с этими изменениями.

4. Цена Договора

4.1. Цена Договора определяется:
- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждена на основании (нужное отметить):

☐ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от _____№ _____);

☐ решения органа местного самоуправления (протокол от _____№ _____);

☐ решения единоличного собственника помещений в многоквартирном доме (протокол от _____№ _____) на срок не менее чем один год и указана в Приложении № 4 к настоящему договору.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества ежегодно определяется в следующем порядке:

4.4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется собственниками с учетом предложений Управляющей организации, с учетом изменения индекса потребительских цен по жилищным услугам в Тюменской области за предыдущий год на ежегодном общем собрании собственников помещений.

4.4.3. В случае изменения в установленном настоящим договором порядке размера платы за содержание и ремонт общего имущества Управляющая организация применяет новые тарифы через месяц после уведомления собственников об изменении размера платы посредством размещения объявления, одним из следующих способов:

а) на информационных стендах в подъездах многоквартирных домов;

б) на информационных стендах в пунктах приема платежей Управляющей организации;

в) на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

4.5. Размер платы за капитальный и/или текущий ремонты устанавливается по решению общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.7. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в пунктах приема платежей Управляющей организации, или через отделения коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

4.8. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.4. Управляющая организация не несет ответственность за качество предоставляемых услуг по Договору в случае, если оно произошло по вине собственника или третьих лиц.

5.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.6. Если Собственники не приняли решение на общем собрании о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, ответственность за состояние общего имущества многоквартирного дома и его ухудшение, ложится на Собственников помещений в доме.

5.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
5.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником или уполномоченным представителем дома путем:

а) получения от Управляющей организации не позднее 20 дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
б) участвовать уполномоченному представителю собственников в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
в) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
г) составления актов о нарушении условий Договора;
д) инициирования внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
е) получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной в п. 3.1.11. настоящего Договора;
ж) ознакомления с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
з) ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
и) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.
6.2. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:
7.1.1. В одностороннем порядке:
а) по инициативе Собственника в случае:
- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления

по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за 30 дней в период действия договора в случае если:
- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
7.1.2. По соглашению сторон.
7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.
7.2. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.
7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращении обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.
7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Разрешение споров

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем соблюдения обязательного претензионного порядка их урегулирования.
8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. Срок действия Договора и заключительные положения

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами. Условия настоящего договора распространяются на отношения сторон, возникшие с «____» _____ 201__ года.
9.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.
9.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
9.4. Подписанием Договора Собственник в соответствии со ст. ст. 6, 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» дает свое согласие Управляющей организации на обработку персональных данных Собственника (нанимателя) включая получение согласия лично от Собственника и/или от любых третьих лиц с учетом требований действующего законодательства, в целях заключении, выполнения договорных отношений. Передача персональных данных производится исключительно в случаях и порядке, предусмотренном законом.
9.4.1. Указанное согласие дано в отношении информации, относящейся к собственнику, включая информацию о фамилии, имени, отчестве; данных документа удостоверяющего личность: гражданстве, дате и месте рождения, адрес, иные персональные данные об исполнении Сторонами обязательств по настоящему договору. Согласие дано на обработку указанных выше персональных данных Собственника любым способом, как с использованием средств автоматизации (включая программное обеспечение), так и без использование средств автоматизации (с использованием различных материальных носителей).
9.4.2. Согласие действует до даты окончания срока действия настоящего договора или на дату написания отзыва Собственника, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Отзыв согласия осуществляется посредством направления Управляющей организации уведомления. Датой отзыва является дата получения уведомления Управляющей организацией. При этом Собственник извещен о предусмотренных законом случаях, когда обработка персональных данных может производится без его согласия.
9.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
9.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме;
- Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию, ремонту и управлению многоквартирным домом;
- Приложение № 3. Перечень коммунальных услуг;
- Приложение № 4. Тарифицированный перечень услуг и работ, входящих в плату за жилое помещение.

10. Реквизиты сторон

Управляющая организация:
ООО «УК Компас», тел: 490-510
Юридический адрес: 625023, г.Тюмень, ул.Харьковская 64 кв.117
Фактический адрес: , г. Тюмень, ул. Харьковская кв.3
ОГРН 1127232063860; ИНН 7224049157; КПП 722401001
р/счет 40702810967100043396 в Западно-Сибирский банк ОАО Сбербанк России
БИК 047102651; кор./счет 30101810800000000651

Диспетчер аварийная служба: 513-400

Директор _____ **/И.Г.Климова/**

м.п.

Собственник:
Фамилия, имя, отчество

_____

Адрес, согласно регистрации:

_____,

Паспортные данные: серия _____ № _____, когда и кем выдан «____» _____ г.

_____, код подразделения _____

Адрес местожительства:

_____,

Тел. дом. (_____) _____,
Тел. служебный (_____) ,
Тел. мобильный (_____).

Подпись _____ .

Собственник:
Фамилия, имя, отчество

_____

Адрес, согласно регистрации:

_____

_____,

Паспортные данные: серия _____ № _____ , когда и кем выдан «____» _____ _____ г.

_____

_____ , код подразделения _____ ,

Адрес местожительства:

_____,

Тел. дом. (_____) _____ ,
Тел. служебный (_____) ,
Тел. мобильный (_____).

Подпись _____ .

Собственник:
Фамилия, имя, отчество

_____

Адрес, согласно регистрации:

_____

_____,

Приложение № 1

к Договору управления многоквартирным домом от «___»_____201___ г.

Состав общего имущества в многоквартирном доме

	Наименование объекта
1	помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2	иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
3	крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, балконные плиты, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции;
4	земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;
5	внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
6	внутридомовая система отопления, состоящая из стояков до первого отсекающего вентиля в квартирах
7	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, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома (система домофонной связи), системы коллективного приема телевидения (антенна), сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской

Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системах отопления – отсекающая арматура (до первого вентиля), а в ее отсутствие - до первого резьбового соединения от стояка отопления по направлению к отопительному прибору;
- На системах канализации – плоскость раструба тройника;
- На электрооборудовании – первое болтовое соединение провода отводящего от общего
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилое помещение, являющееся частью квартиры (нежилого помещения) или в отгороженный тамбур.

Управляющая организация:	**Собственник:**
ООО «УК Компас»	ФИО:
Подпись _____ **/И.Г.Климова/** **м.п.**	**Подпись** _____ / _____

Собственник:
ФИО:
Подпись _____ / _____ /
Собственник:
ФИО:
Подпись _____ / _____ /

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом от «___»_____201___ г.

Перечень услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме:

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей ниже 3 этажа.	ежедневно
2	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей выше 3 - го этажа.	1 раз в неделю
3	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей.	1 раз в месяц
4	Влажная уборка пола кабины лифта.	Ежедневно
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.	2 раза в месяц
6	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка.	ежедневно
7	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков, отопительных приборов.	2 раза в месяц
8	Влажная протирка подоконников на лестничных клетках.	1 раз в 5 дней
9	Мытье окон.	2 раза в год
10	Проведение дератизации в местах общего пользования.	2 раза в год
11	Проведение дезинсекции в местах общего пользования.	1 раз в год

2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория):

2.1. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 5 см.	через 2 часа во время снегопада
3	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения.	1 раз в сутки
4	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов.	3 раза в сутки
5	Очистка от мусора и промывка урн.	очистка: 1 раз в сутки, промывка: 1 раз в месяц
6	Очистка территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололеда
7	Посыпка территории противогололедными материалами.	2 раза в сутки во время гололеда
8	Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	1 раз в сутки
9	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в сутки

2.2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Подметание и уборка придомовой территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	ежедневно
2	Подметание и уборка придомовой территории с сильными осадками.	1 раз в двое суток
3	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	очистка и уборка: ежедневно, промывка: 2 раза в месяц
4	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно
5	Уборка и выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см).	уборка: 1 раз в 2 суток;

		выкашивание: по мере необходимости
6	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости
7	Побелка деревьев.	2 раза в год

3. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м.).	ежедневно
2	Сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	по мере необходимости

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	круглосуточно
2	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	круглосуточно
3	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ежемесячно
4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, страхование.	ежегодно

5. Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	круглосуточно

6. Работы, выполняемые в целях содержания крыш многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка кровли на отсутствие протечек.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Очистка кровли от скопления мусора, наледи.	по мере необходимости
7	Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
8	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	по мере необходимости
9	Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
10	Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и	по мере

	в технических помещениях металлических деталей.	необходимости
11	Устранение нарушений, приводящих к протечкам.	незамедлительное
12	Разработка плана восстановительных работ при выявлении нарушений, приводящих к протечкам.	по мере необходимости
13	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере необходимости

7. Работы, выполняемые в целях содержания лестниц многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.	по мере необходимости
6	Проведение восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений в соответствии с разработанным планом восстановительных работ.	по мере необходимости
7	Проверка состояния штукатурного слоя.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
8	Частичное восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	по мере необходимости

8. Работы, выполняемые в целях содержания фасадов многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами в соответствии с разработанным планом восстановительных работ.	по мере необходимости
6	Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	2 раза в год (осенний,

		весенний осмотр) по мере необходимости
7	Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	по мере необходимости
8	Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.	по мере необходимости
9	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере необходимости

9. Работы, выполняемые в целях содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	круглосуточно
2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	круглосуточно
3	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами в соответствии с разработанным планом восстановительных работ.	по мере необходимости
6	Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
7	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	круглосуточно
8	Контроль антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
9	Восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	по мере необходимости
10	Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.	по мере необходимости
11	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере необходимости

10. Работы, выполняемые в целях содержания индивидуальных тепловых нагрузок и водоподкачек многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	круглосуточно
2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	круглосуточно
3	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	1 раз в год
4	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
5	Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.	по мере необходимости
6	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере

		необходимости

11. Работы, выполняемые в целях содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах).	круглосуточно
2	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	круглосуточно
3	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	по мере необходимости
4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по мере необходимости
5	Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	ежедневно
6	Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	по мере необходимости
7	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год

12. Работы, выполняемые в целях содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
2	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год

13. Работы, выполняемые в отношении фундамента многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения.	по мере необходимости
4	Восстановлению эксплуатационных свойств конструкций в соответствии с планом мероприятий по устранению причин нарушения.	по мере необходимости
5	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Восстановление работоспособности гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента при выявлении нарушений.	по мере необходимости

14. Работы, выполняемые в целях содержания подвала многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность

1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений (при выявлении нарушений).	по мере необходимости
3	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	по мере необходимости
5	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Устранение неисправностей дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	по мере необходимости

15. Работы, выполняемые в целях содержания стен многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости

16. Работы, выполняемые в целях содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

5	Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
7	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

17. Работы, выполняемые в целях содержания колонн и столбов многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

18. Работы, выполняемые в целях содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

19. Работы, выполняемые в целях содержания перегородок многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

20. Работы, выполняемые в целях содержания внутренней отделки многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости

21. Работы, выполняемые в целях содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка состояния основания, поверхностного слоя.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

22. Работы, выполняемые в целях содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	При выявлении нарушений в отопительный период.	незамедлительный ремонт
3	При выявлении нарушений в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

23. Работы, выполняемые в целях содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в три года
2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	по мере необходимости
4	Контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	по мере необходимости
5	Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	по мере необходимости

24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность

1	Осмотры состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	по мере необходимости

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Фундаменты:

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования:

Заделка швов и трещин; окраска.

4. Крыши:

Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах:

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

7. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы:

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

8. Полы в местах общего пользования:

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка мест общего пользования:

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление:

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).

11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества):

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, электроплит собственников помещений Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

12. Вентиляция:

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции и дымоудаления.

13. Отмостка:

Частичный ремонт разрушенных участков отмостки.

14. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом:

№	Перечень работ
1	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление.
2	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях 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), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.
3	**Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:** - разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ); - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.
4	**Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:** - определение способа оказания услуг и выполнения работ; - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; - заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; - заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации); - заключение иных договоров, в том числе направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; - заключение договоров о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование (аренду) иным лицам на возмездной основе; - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
5	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

6	**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; - 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;
7	**Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:** - предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом; - раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731; - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; - обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.
8	**Организация услуг паспортного стола:** - регистрация; - снятия с учета;

Управляющая организация:	**Собственник:**
ООО «УК Компас»	ФИО:
Подпись _____ **/И.Г.Климова/** **м.п.**	**Подпись** _____/

Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом от «___»_____201___ г.

Перечень предоставляемых коммунальных услуг	
№ п/п	Виды работ
1	**Холодное водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
2	**Горячее водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
3	**Водоотведение** – отвод бытовых стоков из жилого помещения.
4	**Электроснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
5	**Отопление** – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, надлежащего температурного режима круглосуточно.

Управляющая организация:	**Собственник:**
ООО «УК «Компас»	ФИО:
Подпись _____ **/И.Г.Климова/** **м.п.**	

Собственник:
ФИО:
Подпись _____ / _____ /
Собственник:
ФИО:
Подпись _____ / _____ /

Приложение № 4

к Договору управления многоквартирным домом от «___»_____201___ г.

Тарифицированный перечень услуг, входящих в плату за жилое помещение		
№ п/п	Виды работ	Стоимость услуг (руб./кв.м.) в месяц
1	**Содержание и техническое обслуживание общего имущества**	**9.99**
2	**Управление многоквартирным домом**	**2.36**
3	**Вывоз ТБО и КГМ**	**1.62**
4	**Содержание лифтового хозяйства**	**4.73**
5	**Текущий ремонт общего имущества**	**1.17**

Управляющая организация:	**Собственник:**
ООО «УК Компас»	ФИО:
Подпись_____ /И.Г.Климова/ **м.п.**	**Подпись** _____ / _____ /

Собственник:
ФИО:
Подпись _____ / _____ /
Собственник:
ФИО:
Подпись _____ / _____ /