

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

город Кострома

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

ООО «Управляющая компания «Костромской Дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Святовой Людмилы Андреевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

(Ф.И.О. собственника(ов) помещения (ий)/представителя по доверенности)

проживающ(\_\_\_\_) по адресу: г. Кострома, ул. (м/р-он) \_\_\_\_\_  
д.№ \_\_\_\_\_ кв.№ \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании правоустанавливающего документа \_\_\_\_\_

(документ, подтверждающий наличие в собственности жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме)

\_\_\_\_\_ общая пл. \_\_\_\_\_ кв.м., этаж \_\_\_\_\_ доля в праве собственности \_\_\_\_\_  
и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г., заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

### 1. Цель договора

1.1. Цель договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников (нанимателей) помещений, обеспечение предоставления коммунальных услуг, обеспечение надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, осуществление иной, направленной на достижение целей управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома деятельности.

### 2. Место исполнения договора.

- 2.1. Почтовый адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_
- 2.2. Состав общего имущества определяется в Приложении №1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.
- 2.3. Прием Собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома организован ООО «УК «Костромской Дом» по адресу: 156019, г. Кострома, ул. Фестивальная, дом 1/25 с понедельника по четверг с 08.00 до 17.00, тел. 41-45-81, 41-31-91.

### 3. Термины и определения, используемые в договоре.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

- **Многоквартирный дом** – это единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах этого комплекса и индивидуально-определенное здание, состоящее из двух и более квартир, а также входящих в состав общего имущества коммуникаций, конструкций, оборудования, нежилых помещений и помещений общего пользования. Данный комплекс может включать отдельно стоящие сооружения хозяйственного назначения и нежилые помещения, являющиеся самостоятельными объектами недвижимого имущества и не входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

- **Собственник** – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Костромская область), муниципальное образование (город Кострома), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения

обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

- **Помещение** (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Костромская область), муниципального образования (город Кострома).

- **Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для содержания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Перечень объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

- **Управляющая компания** – юридическое лицо, действующее на основании лицензии, независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

- **Управление многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными услугами.

- **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – деятельность, направленная на поддержание надлежащего технического состояния общего имущества многоквартирного дома, его санитарного состояния, и иные действия, направленные на сохранность общего имущества, обеспечение безопасности и создание необходимых условий для проживания и пользования помещениями, придомовым земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

- **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** — ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью предупреждения преждевременного износа общего имущества многоквартирного дома, восстановления его исправности или работоспособности, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений.

Примерный перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

- **Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ, осуществляемый в целях устранения физического износа или разрушения элементов общего имущества, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей многоквартирного дома в случае установления факта нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается Общим собранием Собственников помещений большинством не менее двух третей голосов от общего числа

голосов Собственников помещений в многоквартирном доме. При капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома осуществляется замена не менее 50 % каждой конструкции и инженерной системы.

- **Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения).

- **Плата за содержание и ремонт помещения** – обязательный платеж, взимаемый с Собственника помещения за выполнение работ и оказание услуг по управлению многоквартирным домом в размере, обеспечивающем содержание жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

- **Доля участия** - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяющая его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

- **Общее собрание Собственников помещений** – орган управления многоквартирным домом.

#### 4. Предмет договора

4.1. По настоящему договору Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом \_\_\_\_\_ (адрес),

выполнению работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, состав которого утвержден Приложением № 1 к настоящему договору, за плату в соответствии с перечнем, утвержденным Собственниками помещений в объеме денежных средств, внесенных Собственниками помещений в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ.

4.2. Управляющая компания организует собственными силами или с привлечением специализированных организаций оказание Собственнику следующих услуг и выполнение работ (Приложение №6), а именно:

- техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома в том числе обслуживание лифтового оборудования (при наличии), вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора (Приложение №1,2, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора) ;

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в объеме денежных средств, внесенных Собственником (Приложение №3, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора);

- обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме — холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома (Приложение №5, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора);

- капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (кроме внутридомовых электрических и газовых сетей) осуществляется Управляющей компанией на основании отдельного решения Собственников помещений многоквартирного дома (согласно ч. 2,3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ). Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора определяются в соответствии с разделом XI Жилищного кодекса Российской Федерации.

- планирование и экономические расчеты по финансированию работ на содержание и ремонт, проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и наличия денежных средств на лицевом

счете дома;

- круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание и прием заявок от собственников осуществляется через диспетчерский центр тел. 41-45-81

4.3. Управляющая компания по заданию Собственника за отдельную плату может осуществлять иную, направленную на достижение целей управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, деятельность.

4.4. Общее имущество Собственников помещений в многоквартирном доме в настоящем договоре определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, ст.1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением правительства РФ №491 от 13 августа 2006г. и техническим паспортом на многоквартирный дом.

4.5. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается на общем собрании собственников помещений после составления Акта технического осмотра многоквартирного дома, с учетом предложений Управляющей компании (ст. 161-162 ЖК РФ, Постановление Правительства №491 от 13.08.06, Постановление Правительства №290 от 03.04.13, Постановление Правительства №416 от 15.05.13. Данный перечень указан в Приложении №3, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.6. Изменения в утвержденные перечни и объемы работ по текущему ремонту дома вносятся Управляющей компанией в соответствии с результатом ежегодных технических осмотров, а также по решению Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, при условии дополнительного финансирования со стороны собственников, путем заключения сторонами дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

4.7. Работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся в пределах границ эксплуатационной ответственности. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом — помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения — от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) до отсекающей арматуры (первый вентиль). При отсутствии вентиля — по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, установленных на отходящих линиях в этажном щитке;
- внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, 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 (общего домового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;
- внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

4.8. Дата начала оказания услуг Управляющей компанией, указанных в п.4.2. настоящего Договора, устанавливается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

## **5. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.**

5.1. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома установлен разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте управляющей компании по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, управляющая компания оказывает работы и услуги, предусмотренные решением данного собрания, и обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счёт взносов на капитальный ремонт. Перечень услуг (работ) по капитальному ремонту, которые могут оказываться и выполняться управляющей компанией или иной подрядной организацией, указан в Приложении №4 к настоящему договору.

5.3. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

5.4. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым определяется:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта.

5.5. Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведён капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, управляющая компания, представляет Собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объёме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение.

5.6. Уполномоченный представитель собственников - Председатель Совета дома/член совета дома вправе присутствовать во время выполнения работ (не вмешиваясь в деятельность подрядчика).

5.7. В случае наличия обоснованных замечаний по качеству работ, Уполномоченный представитель собственников уведомляет об этом Управляющую компанию.

5.8. Акт выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества подписывается Уполномоченным представителем собственников.

## **6. Условия предоставления коммунальных услуг.**

6.1. Характеристика жилого (нежилого) помещения собственника:

Площадь: \_\_\_\_\_

Отапливаемая площадь: \_\_\_\_\_

Объём: \_\_\_\_\_

Количество лиц проживающих в помещении: \_\_\_\_\_

Вид деятельности, осуществляемой в нежилом помещении: \_\_\_\_\_

6.2. Сведения о наличии приборов учёта:

Тип: \_\_\_\_\_

Дата установки: \_\_\_\_\_

Дата опломбирования: \_\_\_\_\_

Установленный срок проведения очередной поверки: \_\_\_\_\_

Тип: \_\_\_\_\_

Дата установки: \_\_\_\_\_

Дата опломбирования: \_\_\_\_\_

Установленный срок проведения очередной поверки: \_\_\_\_\_

Тип: \_\_\_\_\_

Дата установки: \_\_\_\_\_

Дата опломбирования: \_\_\_\_\_

Установленный срок проведения очередной поверки: \_\_\_\_\_

Порядок обеспечения предоставления коммунальных услуг, требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг, порядок и сроки определения объема предоставленных коммунальных услуг, коммунального ресурса, основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг, обязанности, права и ответственность собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме и управляющей компании определяется Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года №354.

Управляющая компания приступает к обеспечению предоставления коммунальных услуг (в том числе на общедомовые нужды) с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей компании, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей компанией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса.

6.3. Перечень и нормативы потребления коммунальных услуг предоставляемых Собственникам указан в Приложении №7 к настоящему договору. Изменение тарифов и нормативов коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством РФ. После изменения тарифов и/или нормативов потребления коммунальных услуг новая редакция Приложения №7 к договору управления многоквартирным домом размещается на официальном сайте управляющей компании.

Управляющая компания прекращает обеспечение предоставления коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса.

6.4. Управляющая компания выполняет свои функции посредством заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений, а так же при обеспечении предоставления и производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопления, горячего водоснабжения) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6.5. Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учётом Правил предоставления коммунальных услуг и иных нормативно правовых актов Российской Федерации.

6.6. Требования к качеству коммунальных услуг, а так же основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг, определяются согласно Приложению №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

6.7. Количество потреблённого коммунального ресурса определяется Управляющей компанией исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта или иным указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов способом.

## **7. Порядок учёта и расходования целевых средств.**

7.1. Решением общего собрания собственники вправе установить целевой сбор, предназначенный для создания резервов для финансирования ремонтных, а так же непредвиденных неотложных работ, пропорционально доле собственника на общее

имущество в многоквартирном доме и периода (количества месяцев) оплаты соответствующей планово-договорной стоимости работ, услуг, соразмерно которой определяется размере платы за содержание и ремонт помещения.

7.2. При принятии решения об установлении размера целевого сбора, собственники в обязательном порядке учитывают расходы Управляющей компании, связанные с начислением, сбором и учётом данных денежных средств.

7.3. После получения решения собственников (оформленного в виде протокола) Управляющая компания осуществляет начисление, сбор и учёт данных денежных средств и выставляет платёжные документы собственнику на оплату целевого сбора в установленном собственникам размере.

7.4. В случае принятия решения общим собранием собственников о выполнении работ по содержанию общего имущества собственников за счёт средств целевого сбора, уполномоченный(ые) представитель(и) собственников (совет дома), согласовывают сметную стоимость работ, принимают участие в приёмке выполненных работ и подписывают акт выполненных работ.

7.5. В случае если фактическая стоимость выполненных работ превышает совокупный размер целевых средств, собранных/собираемых для выполнения данных работ, Управляющая компания выставляет разницу собственникам пропорционально занимаемым площадям, в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **8. Размер платы и порядок расчетов**

8.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного кодекса РФ.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае, если собранием собственников помещений не принято решение об установлении платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, размер платы устанавливается на основании постановления Администрации города Костромы.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт общего имущества и составляет 5% (в т.ч. НДС).

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается с 01 \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и составляет \_\_\_\_\_ рублей с квадратного метра общей площади помещения.

8.2. Срок внесения Собственниками ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

8.3. Управляющая компания выставляет счет-извещение на оплату выполненных работ и оказанных услуг через специализированную организацию, оказывающую услуги по расчетно-кассовому обслуживанию, либо иным способом, по согласованию сторон, не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

8.4. Услуги специализированной организации, оказывающей услуги по расчетно-кассовому обслуживанию, списываются с лицевого счета дома в размере 3% от всех поступивших денежных средств на лицевой счет многоквартирного дома. Услуги специализированной организации, оказывающей услуги по расчетно-кассовому обслуживанию, могут быть изменены в связи с изменением условий договора, заключенного между Управляющей компанией и специализированной организацией.

8.5. В случае принятия соответствующего решения Собственниками помещений многоквартирного дома, Управляющая компания производит дополнительные сборы денежных средств для выплаты Председателю Совета многоквартирного дома.

8.6. Оплата выполняемых Управляющей компанией работ и оказываемых услуг, не предусмотренных настоящим договором, осуществляется по дополнительному соглашению, с указанием стоимости и перечня работ и услуг.

8.7. Акты выполненных работ подписываются представителем Управляющей компании, с одной стороны, и Собственником помещения или Председателем Совета многоквартирного

дома, с другой стороны. В случае если в многоквартирном доме не выбран Совет дома, акты выполненных работ имеет право подписать любой Собственник помещения, расположенного в данном доме. Работы считаются принятыми, и денежные средства подлежат списанию, если в течение 10 рабочих дней после предоставления актов выполненных работ со стороны Собственников помещений в письменном виде не поступило обоснованных претензий о качестве, либо объемах произведенных работ.

8.8. Управляющая компания обеспечивает ведение учета доходов и расходов на обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома путем открытия отдельного лицевого счета многоквартирного дома.

8.9. Доходы от использования общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания направляет на ремонт и обслуживание многоквартирного дома. За оказанные услуги Управляющая компания взимает 5% от начисленных денежных средств.

8.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание общего имущества многоквартирного дома.

8.11. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащённых квартирными приборами учёта, а так же при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта определяется в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06 мая 2011г.

8.12. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.13. Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса — решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.14. При принятии решения собственниками о создании резервов для финансирования ремонтных, а так же непредвиденных неотложных работ за счёт целевых средств, управляющая компания осуществляет учёт и расходование таких целевых средств в порядке, предусмотренном настоящим договором.

## **9. Обязанности сторон.**

### **9.1. Управляющая компания обязуется:**

9.1.1. Обеспечивать за плату управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества по перечню и утвержденным сметам, в объеме денежных средств, внесенных Собственниками.

9.1.2. Самостоятельно проводить выбор подрядных организаций, имеющих необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы и организовывать заключение с ними договоров.

9.1.3. Нести ответственность и осуществлять контроль за качеством выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и санитарному содержанию прилегающей территории в случае выполнения соответствующих работ организациями, заключившими договор подряда на выполнение этих работ с Управляющей компанией.

9.1.4. На общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об условиях и порядке проведения капитального ремонта, оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроках проведения капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и др.

9.1.5. Обеспечить изготовление технической документации на многоквартирный дом при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора. Расходы, понесенные Управляющей компанией на изготовление документации возмещаются собственником помещения.

9.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.



9.1.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и уборке прилегающей территории.

9.1.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом к сезонной эксплуатации.

9.1.9. Своевременно информировать Собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления).

9.1.10. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовывать с Собственником помещения время доступа в данное помещение.

9.1.11. Участвовать в проверках и обследованиях общего имущества многоквартирного дома.

9.1.12. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, предоставлять Собственнику письменный отчет о выполнении условий договора за предыдущий год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств, начисленных и поступивших Управляющей компании в отчетный период, перечень выполненных работ по текущему и капитальному ремонту, а также сумма средств, накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, остаток текущих средств на конец отчетного года.

Отчет считается принятым, если в течение 10 дней в адрес Управляющей компании не поступило обоснованных замечаний в письменном виде.

Управляющая компания вправе разместить отчет в доступном для Собственников месте или на официальном сайте Управляющей компании.

9.1.13. Выставлять счет-извещение через специализированную организацию, осуществляющую расчетно-кассовое обслуживание на оплату оказанных услуг, не позднее 15 числа месяца, следующим за расчетным.

9.1.14. Рассматривать в течение 30 дней претензии и заявления Собственников помещений, касающиеся исполнения настоящего договора и принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков. Информировать Собственников помещений о принятом решении.

9.1.15. В течение 1-х суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных сетей информировать Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

9.1.16. За 30 дней до даты предоставления платежных документов (счетов-извещений), информировать Собственников помещений об изменении размера платы на услуги, предоставляемые по настоящему договору, а также о порядке и форме оплаты услуг (ч.13 ст.155 Жилищного кодекса РФ).

9.1.17. Предоставлять собственникам или пользователям помещений в многоквартирном доме информацию, связанную:

- с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, в том числе информации о составе общего имущества многоквартирного дома и характеристиках его технического состояния;
- с предоставлением коммунальных услуг, в том числе показаний приборов учета, количества проживающих в жилых помещениях, площади помещений;
- с исполнением управляющей организацией договора управления, включая информацию об управляющей организации;
- с порядком обработки персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в порядке и сроки, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

9.1.18. По решению Общего собрания Собственников помещений, вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом многоквартирного дома в интересах Собственников помещений, а так же представлять их интересы в иных случаях.

9.1.19. Производить начисления арендной платы согласно заключенным договорам аренды общего имущества многоквартирного дома.

9.1.20. Информировать Собственников помещений (Председателя Совета дома) о необходимости выполнения ремонтных работ текущего или капитального характера. Собственник помещения (Председателя Совета дома), в свою очередь, обязуется принять

решение о производстве работ и определении источника финансирования. В случае непринятия решения в установленный срок, материальный ущерб, причиненный вследствие невыполнения или несвоевременного выполнения выше упомянутых работ, оплачивается из средств лицевого счета многоквартирного дома.

9.1.21. Информировать Собственников помещений о результатах осмотров общего имущества многоквартирного дома и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также, при необходимости, об определении дополнительного источника финансирования.

9.1.22. Выполнять работы для ликвидации Аварийных ситуаций, других работ по предписаниям газовых, электрических, пожарных служб и др. организаций, контролирующих органов (Государственная жилищная инспекция КО, Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по КО и др.)

9.1.23. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений оплаты за жилищные услуги.

9.1.24. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате за содержание общего имущества многоквартирного дома, как самостоятельно так и с привлечением третьих лиц, без получения дополнительного согласия на обработку персональных данных от Собственника.

9.1.25. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома.

9.1.26. Собственными силами или с привлечением специализированных организаций организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов.

9.1.27. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об определении источника финансирования расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета и включении его в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

9.1.28. Управляющая организация может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными законодательствам РФ и договором.

## **9.2. Собственник обязуется:**

9.2.1. Ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, своевременно и в полном объеме производить оплату платежей, указанных в пункте 1.1. настоящего договора за предоставленные услуги по платежному документу, выставяемому Управляющей компанией. За несвоевременную оплату предоставленных управляющей компанией услуг начисляется пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (ст.155 п.14 Жилищного кодекса РФ).

9.2.2. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством Правила, регулирующие правоотношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

9.2.3. Избрать Совет многоквартирного дома из числа Собственников помещений в данном доме (статья 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

9.2.4. Из числа членов Совета многоквартирного дома на Общем собрании собственников помещений избрать Председателя Совета многоквартирного дома.

9.2.5. В соответствии с решением Общего собрания Собственников помещений о выборе другого Председателя Совета многоквартирного дома, обеспечить передачу всей документации, ранее полученной от Управляющей компании, вновь избранному Председателю Совета многоквартирного дома от предыдущего Председателя Совета многоквартирного дома.

9.2.6. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица при проведении ежегодного

или внеочередного Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2.7. Своевременно сообщать Управляющей компании обо всех выявленных неисправностях в работе инженерных сетей общего пользования, на конструктивных элементах многоквартирного дома и прилегающей территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве оказания услуг и выполнении работ по настоящему договору.

9.2.8. В установленном действующим законодательством РФ порядке согласовывать, в том числе с Управляющей компанией, все переоборудования и переустройства жилого (нежилого) помещения и изменения в конструкции многоквартирного дома.

9.2.9. Обеспечивать допуск в жилые и нежилые помещения работников Управляющей компании и специалистов иных организаций (при наличии удостоверений установленного образца), имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения для осмотра инженерного оборудования конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией в заранее согласованное время, а для ликвидации аварии - в любое время.

9.2.10. Обеспечивать доступ к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов организаций, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или передачу таких ресурсов для обследования на предмет установления (отсутствия) технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учета, их установки, ввода в эксплуатацию, а также проверки состояния таких приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители **(собственники)**).

9.2.11. Обеспечивать сохранность пломб на приборах учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования.

9.2.12. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности.

9.2.13. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально оборудованные для этого места. Не допускать попадания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, химических веществ, не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые отходы.

9.2.14. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, общих лоджий и балконов.

9.2.15. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально доступные нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения и доведённых до сведения Собственников в Приложении №8 к настоящему договору.

9.2.16. В случае длительного отсутствия Собственников помещений, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях, принимать меры по их предупреждению.

9.2.17. Использовать жилое (нежилое) помещение, общее имущество в многоквартирном доме и прилегающую территорию в соответствии с их прямым назначением, без ущемления прав других граждан.

9.2.18. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

9.2.19. На Общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома принимать

решения об оплате работ по выполнению текущего ремонта в связи с увеличением объёма работ, недостаточности или отсутствия денежных средств на лицевом счёте дома, наличия предписаний контролирующих органов.

9.2.20. Уведомлять Управляющую компанию о проведении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

9.2.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

9.2.22. Собственник, сдающий помещение (социальный наем, аренда, пользование, оперативное управление, хозяйственное ведение и др.), обязан возмещать Управляющей компании задолженность нанимателей, арендаторов, пользователей помещений и других лиц по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

9.2.23. Собственник обязан сообщать Управляющей компании сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учёта заводом-изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку прибора учёта, установленный срок проведения очередной поверки.

## **10. Права сторон**

### **10.1. Собственник вправе:**

10.1.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Требовать от Управляющей компании надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, с учетом технического состояния общего имущества многоквартирного дома в объеме денежных средств, внесенных Собственниками помещений.

10.1.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

10.1.3. Осуществлять внесение изменений в техническую документацию жилого помещения в установленном законодательством порядке.

10.1.4. Направлять в адрес Управляющей компании претензии и замечания по выполненным работам, в том числе по перечню первоочередных работ и услуг в соответствии с пунктом 1.1 настоящего договора.

10.1.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору, в том числе путём обращения в контролирующие организации, а именно:

-Государственная жилищная инспекция Костромской области (156013, г.Кострома, ул.Маршала Новикова, д.37, официальный сайт: [gji.adm44.ru](http://gji.adm44.ru), телефон: 45-54-92)

-Управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Костромской области (г.Кострома, бульвар Петровского, д.5, телефон: 42-69-49). и др.

10.1.6. Вносить предложения об организации внеочередного собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

10.1.7. Требовать возмещения материального ущерба, возникшего из-за неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств Управляющей компанией и подрядных организаций в соответствии с настоящим договором и законодательством РФ.

10.1.8. Ознакомиться с отчетом Управляющей компании о выполнении условий настоящего договора.

### **10.2. Собственник не вправе:**

10.2.1. Устанавливать, подключать и использовать без согласования с Управляющей компанией регулируемую и запорную арматуру; электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей.

10.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

10.2.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

10.2.4. Самостоятельно переоборудовать внутренние инженерные сети без согласования с Управляющей компанией и проектными организациями, с нарушением установленного действующим законодательством РФ порядка.

10.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажения их показаний или повреждение приборов.

### **10.3. Управляющая компания вправе:**

10.3.1. Требовать от Собственников помещений своевременного и полного внесения платы за оказываемые услуги и выполняемые работы.

10.3.2. Требовать от Собственников соблюдения правил и норм действующего законодательства РФ, регулирующих порядок содержания и использования жилого (нежилого) помещения, общего имущества дома и прилегающей территории.

10.3.3. В судебном порядке взыскивать с Собственников помещений материальный ущерб, причиненный в результате ненадлежащего исполнения Собственниками помещений своих обязательств по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3.4. Требовать от Собственников допуск в жилое (нежилое) помещение работников Управляющей компании в заранее согласованное с Собственниками помещений время, а также специалистов иных организаций (при наличии удостоверения установленного образца), имеющих право на проведение работ на инженерном оборудовании дома, а также контроля за эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома, а для ликвидации аварий - в любое время.

10.3.5. В аварийных ситуациях самостоятельно определять перечень первоочередных работ и услуг по настоящему договору.

10.3.6. Самостоятельно, без согласования с Собственниками помещений многоквартирного дома, принимать решение о проведении ремонтных работ или других технических мероприятий, в том числе при подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, с составлением соответствующих документов.

10.3.7. Требовать от Собственников помещений письменного подтверждения выполнения работ по наряд-заданию, смете, в случае выполнения работ по ранее согласованным расценкам (акт выполненных работ).

10.3.8. При возникновении разногласий самостоятельно, без согласования с Собственниками помещений, принимать решение об оплате выполненных ремонтных работ при наличии сметы, проверенной государственным учреждением.

10.3.9. Проводить ремонтные работы, не утвержденные собственниками жилых помещений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в случаях, когда проводятся внеплановые аварийные работы .

10.3.10. По окончании проведения ремонтных работ указанных в п.10.3.9. настоящего договора, в случае, когда денежных средств на оплату выполненных работ не хватает, Управляющая компания вправе выставить счет на оплату, разделив стоимость работ между Собственниками и Пользователями, пропорционально занимаемой площади помещения.

10.3.11. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции Общего собрания Собственников помещений, Управляющая компания вправе направить в адрес Собственников помещений предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей компанией соответствующего обращения в доступном для Собственников месте, утвержденном на Общем собрании Собственников помещений.

10.3.12. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

- 10.3.13. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.
- 10.3.14. Вносить предложения о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.
- 10.3.15. Исполнять взятые на себя обязательства по настоящему договору, как собственными силами, так и посредством подрядных организаций.
- 10.3.16. Привлекать подрядные организации для выполнения всего комплекса или отдельных видов работ и услуг по содержанию, текущему или капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно настоящему договору или дополнительному соглашению (по отдельному решению Собственников помещений).
- 10.3.17. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором, в соответствии с утвержденным Управляющей компанией прейскурантом.
- 10.3.18. При выявлении факта проживания в квартире незарегистрированных в ней лиц и не внесения за них оплаты по договору, после предупреждения собственника помещения, произвести расчёт оплаты по договору исходя из количества проживающих в ней лиц, в порядке предусмотренном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011г..
- 10.3.19. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

## **11. Ответственность сторон**

### **11.1. Ответственность Управляющей компании:**

11.1.1. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

11.1.2. Управляющая компания несет ответственность за причинение материального ущерба имуществу Собственников многоквартирного дома, возникшего вследствие действий или бездействия Управляющей компании, а также действий организаций, заключивших договор на выполнение работ на данном многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **11.2. Ответственность Собственника помещений:**

11.2.1. Собственник помещения несет ответственность за несвоевременную оплату оказываемых Управляющей компанией услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязательств по надлежащему содержанию находящихся в их собственности жилых помещений, что спровоцировало возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники помещений несут ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за ущерб, причиненный подобными действиями в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2.3. Собственники помещений, заранее проинформированные, но не обеспечившие допуск сотрудников Управляющей компании 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 ответственность за ущерб, причиненный подобными действиями перед Управляющей компанией и третьими лицами в соответствии с законодательством РФ.

11.2.4. Возмещение ущерба третьим лицам, возникшего вследствие выхода из строя электрооборудования, внутридомовых электрических сетей, по причине использования собственниками помещений не сертифицированных электробытовых приборов или приборов повышенной мощности без соответствующего разрешения, производится лицом, использующим приборы повышенной мощности без разрешения.

11.2.5. В случае если вина и причинно-следственная связь в противоправных действиях и/или бездействиях одного из собственников многоквартирного жилого дома установлена и подтверждается соответствующими документами (комиссионный акт обследования, экспертное заключение), а Собственник помещения, совершивший виновные действия, причинившие убытки или ущерб состоянию или сохранности общего имущества

многоквартирного дома не установлен, восстановление производится за счет средств лицевого счета дома.

11.2.6. Собственники помещений несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ за несоблюдение правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, а также за установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, общих лоджий и балконов, а также за санитарное содержание мест общего пользования.

### **11.3. Условия освобождения от ответственности:**

11.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

11.3.2. Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязательств по настоящему договору, а также вследствие действия непреодолимой силы (форс-мажор).

11.3.3. Управляющая компания не несет ответственности за неисполнение заявок Собственников помещений в случае отсутствия Собственников в ранее оговоренное время посещения сотрудниками Управляющей компании и специалистами иных организаций. Факт выезда сотрудников Управляющей компании по заявке подтверждается актом за подписью 2-х собственников помещений того же подъезда, с указанием фамилии, имени и отчества, адреса и времени посещения. В случае, если работы связаны с обслуживанием общего имущества всего дома, то подпись может принадлежать 2-м собственникам помещений этого многоквартирного жилого дома.

11.3.4. Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, причиненный Собственникам помещений или третьим лицам вследствие неисправностей или аварий, произошедших на оборудовании или сетях ресурсоснабжающих и транспортирующих (передающих) коммунальный ресурс организаций.

11.3.5. Управляющая компания не несет ответственность в случае, если Собственниками помещений не принято решение о выполнении ремонтных работ, либо в случае отсутствия денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома для выполнения работ по текущему и капитальному ремонту.

11.3.6. Управляющая компания не несет ответственность за вред, причиненный общему имуществу многоквартирного дома и имуществу Собственников помещений в случае, если выполнение работ для ликвидации угрозы жизни и здоровья людей заведомо не гарантирует сохранность общего имущества многоквартирного дома и имущества Собственников помещений. Устранение повреждений производится за счет средств лицевого счета многоквартирного дома.

## **12. Взаимодействие Собственников помещений и Управляющей компании.**

### **12.1. Предоставление информации Управляющей компанией.**

12.1.1. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции Общего собрания Собственников помещений, Управляющая компания вправе направить в адрес Собственников помещений предложение о проведении внеочередного Общего собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей компанией соответствующего обращения к Собственникам помещений в доступном для Собственников месте, определенном решением Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

12.1.2. Информация о деятельности по управлению многоквартирным домом раскрывается Управляющей компанией следующими способами, в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ:

-опубликование в сети Интернет: [uk-kosdom.ru](http://uk-kosdom.ru), [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), [gis-zkh.ru](http://gis-zkh.ru)  
-размещение на информационных стендах в общих помещениях многоквартирных домов;  
-предоставление на основании запросов, поданных в письменном и электронном виде.

12.1.3. Если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объёме на официальном сайте в сети Интернет, управляющая организация в праве, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

12.1.4. Предоставление информации по запросу, поступившему в электронной форме, осуществляется Управляющей компанией по адресу электронной почты потребителя в сроки установленные действующим законодательством Российской Федерации.

## **12.2. Предоставление информации собственником.**

12.2.1. Собственники помещений многоквартирного дома взаимодействуют с Управляющей компаний по вопросам настоящего договора лично или через Председателя Совета многоквартирного дома, избранного решением Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

Любой Собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей компанией может поручить организацию проведения внеочередного Общего собрания Собственников помещений Управляющей компании.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания Собственников помещений несет Собственник - инициатор его созыва.

12.2.2. В случае не использования помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а так же адреса и телефоны лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

12.2.3. В случае сдачи квартиры в наём, Собственник информирует в письменном виде Управляющую компанию о количестве проживающих лиц для соразмерного начисления оплаты за жилищные и коммунальные услуги, с предоставлением соответствующих документов.

12.2.4. В случае перепланировки/переоборудования помещения (узаконивания данных действий в судебном порядке), переводе жилого помещения в нежилое и наоборот, Собственник информирует об этом в письменном виде Управляющую компанию.

12.2.5. В случаях указанных в п.12.2.2., 12.2.3., 12.2.4. настоящего договора информация предоставляется не позднее 5-ти дней с момента обозначенных в пунктах событий.

12.2.6. В случае предоставления мер социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, предоставленные потребителю коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ, незамедлительно информировать об этом Управляющую компанию.

## **13. Срок действия и порядок расторжения договора**

13.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

13.2. Настоящий договор заключен сроком на 5 лет.

13.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или изменении условий настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, такой договор считается продленным на тех же условиях, на тот же срок.

13.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ. Изменения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, составленным в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

13.5. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Собственников помещений в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ

13.6. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей компании в том случае, если Собственниками помещений многоквартирного дома нарушены существенные условия договора.

13.7. В случае досрочного расторжения настоящего договора, в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса РФ, Управляющая компания вправе потребовать от Собственников помещений многоквартирного дома возмещения расходов, понесенных ею в связи с



исполнением обязательств по настоящему договору до момента его расторжения. В случае досрочного расторжения настоящего договора Собственники помещений многоквартирного дома обязуются оплатить задолженность за оказываемые и выполняемые Управляющей компанией услуги и работы в срок не позднее 3-х месяцев с момента расторжения настоящего договора.

В решении собственников о расторжении договора в обязательном порядке должен быть определен порядок оплаты собственниками в адрес Управляющей компании понесенных ей расходов. В случае отсутствия в решении общего собрания собственников порядка оплаты Управляющей компании понесенных ей расходов, Управляющая компания выставляет Собственникам данные расходы, пропорционально доле каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома.

13.8. Управляющая компания обязана выплатить денежные средства собственников помещений, накопленные на лицевом счете многоквартирного дома, в течение трех месяцев с даты расторжения договора. Управляющая компания вправе произвести ремонтные работы собственными или привлеченными силами в полном объеме в соответствии с суммой накопленных средств на лицевом счете многоквартирного дома.

13.9. Собственники помещений обязаны возместить Управляющей компании затраты, которые она понесла вследствие выполнения ремонтных работ в счет будущих платежей.

13.10. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчётов между сторонами.

#### **14. Прочие условия**

14.1. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

14.2. Договор управления и дополнительные соглашения к нему изготовлены в количестве экземпляров, равных количеству собственников помещений в доме. Один экземпляр документа, утверждаемый на общем собрании, прошивается и подписывается с одной стороны Управляющей компанией, с другой стороны уполномоченным представителем собственников и хранится в Управляющей компании. Копия данного экземпляра договора может быть выдана по письменному обращению Собственника в управляющую компанию.

14.3. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

Соблюдение претензионного порядка урегулирования споров обязательно для сторон. Собственник обязан направить в адрес Управляющей компании претензию в письменной форме с указанием требований, необходимых реквизитов для перечисления денежных средств (в случае предъявления материальных требований) и приложением необходимых документов в подтверждение своих требований. Управляющая компания обязана в течение 30 дней с момента получения претензии направить Собственнику ответ.

В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

14.5. Стороны признают совершенной в надлежащей форме подпись, воспроизведенную с помощью копировальной и цифровой техники, факсимиле, при условии наличия на документе подлинной печати, выполненной синими чернилами.

14.6. Стороны признают совершенной в надлежащей форме факсимиле на письмах, направляемых в адрес Собственников помещений многоквартирного дома.

14.7. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

-Приложение № 1 - Перечень общего имущества многоквартирного дома;

-Приложение №2 - Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

-Приложение №3 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение №4 — Перечень коммунальных услуг.
- Приложение №5 — Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №6 — Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.
- Приложение №7 – Перечень и нормативы потребления коммунальных услуг.
- Приложение №8 – Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

### 15. Адреса и реквизиты сторон

#### ООО «Управляющая компания «Костромской Дом»:

Юридический адрес: 156019, г. Кострома, ул. Фестивальная, 1/25

ИНН/КПП 4401160457/440101001

ОГРН 1154401002579

ОКВЭД 70.32.1 (Управление эксплуатацией жилого фонда)

Р/с 40702810229000001966 (Основной) в Костромском отделении № 8640 ОАО «Сбербанк России»

к/с 30101810200000000623

Генеральный директор



Л.А. Святова

#### Собственник:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Паспортные данные: Серия/№ \_\_\_\_\_ Выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года

Название документа, подтверждающего право собственности: \_\_\_\_\_

Серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ Дата выдачи « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

**Перечень  
общего имущества многоквартирного дома**

1. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее помещения общего пользования), в 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);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, после постановки его на кадастровый учет. До постановки на кадастровый учёт в состав общего имущества включается придомовая территория в пределах 10-метровой зоны от объектов недвижимости;
- ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды в местах общего пользования, до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- з) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в местах общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- к) 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.
- л) придомовая дренажная система (при наличии).

2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

3. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества,

содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

4. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, 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 ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

5. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания «Костромской Дом»



Л.А. Святова

Собственник

\_\_\_\_\_

Подпись

\_\_\_\_\_

ФИО

**Перечень  
работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг
<b>1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн, столбов, перекрытий, и т.д.) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД</b>	
<b>1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b>	
1.1.1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в 5 лет
1.1.2. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	1 раз в год
<i>-признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</i>	
<i>-коррозии арматуры, расслаивания. Трещин, выпучивания, отклонения по вертикали в домах с бетонными, ж/б и каменными фундаментами;</i>	
<i>-При выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.</i>	
1.1.3. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений восстановление их работоспособности.	1 раз в 15 лет
<b>1.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</b>	
1.2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в 2 года
1.2.2. Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламенение, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	1 раз в год
1.2.3. контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в 2 года
<b>1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</b>	
1.3.1. 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.	1 раз в 5 лет
1.3.2. 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 натуральных камней;	1 раз в год
1.3.3. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	

<b>1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>	
1.4.1.Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	1 раз в год
1.4.2.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;	1 раз в год
1.4.3.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;	1 раз в год
1.4.4.проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	1 раз в 3 года
1.4.5.при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
<b>1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>	
1.5.1.Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	1 раз в год
1.5.2.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;	1 раз в год
1.5.3.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;	1 раз в год
1.5.4.При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
<b>1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</b>	
1.6.1.Проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в год
1.6.2.Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	1 раз в год
1.6.3.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	1 раз в 3 года
1.6.4.Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	1 раз в год
1.6.5.Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	1 раз в год
1.6.6.Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи (без учета стоимости используемой техники);	2 раза за сезон

1.6.7.проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;	1 раз в 3 года
1.6.8.При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
<b>1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</b>	
1.7.1.Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	1 раз в год
1.7.2.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;	1 раз в год
1.7.3.При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	
<b>1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>	
1.8.1.Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	1 раз в год
1.8.2.Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	1 раз в год
1.8.3.Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	1 раз в 10 лет
1.8.4.Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	1 раз в год
1.8.5.При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
<b>1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</b>	
1.9.1.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
1.9.2.Проверка звукоизоляции и огнезащиты;	2 раза в год
1.9.3.При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
<b>1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.</b>	
1.10.1 При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	1 раз в год

<b>1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
1.11.1.проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	2 раза в год
1.11.2.при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
<b>1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
1.12.1.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
1.12.2.при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
<b>Раздел 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	
<b>1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:</b>	
2.1.1.проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	2 раза в год
2.1.2.при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;	
2.1.3.чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	в летний период времени
2.1.4.при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
<b>2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</b>	
2.2.1.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
2.2.2.при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
<b>3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</b>	
2.3.1.испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	2 раза в год



2.3.2.проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
2.3.3.удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год по мере необходимости
2.3.4.промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год по мере необходимости
<b>4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</b>	
2.4.1.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 и каналах);	2 раза в год
2.4.2.постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2.4.3.контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в год
2.4.4.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, но не реже 1 раза в месяц
2.4.5.контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц
2.4.6.контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц
2.4.7.промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в 3 года
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</b>	при наличии
2.5.1.организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
2.5.2.обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в месяц
2.5.3.обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	круглосуточно
2.5.4.обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</b>	

2.6.1.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 3 года
2.6.2.проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	4 раза в год
2.6.3.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;	4 раза в год
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</b>	
2.7.1.организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	2 раза в год
2.7.2.организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	в соответствии с договором
2.7.3.при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	
<b>Раздел 3. Работы по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:</b>	
<b>1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>	
3.1.1.сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	Подметание + мытье пола - 2 раз в месяц
3.1.2.влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц
3.1.3.мытьё окон;	1 раз в год
3.1.4.очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	1 раз в 3 суток
3.1.5.проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год
<b>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), в холодный период года:</b>	
3.2.1.очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по мере необходимости
3.2.2.сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см (без учета стоимости используемой техники);	по мере необходимости

3.2.3.очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	по мере необходимости
3.2.4.очистка придомовой территории от наледи и льда (без учета стоимости используемой техники);	по мере необходимости
3.2.5.очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в 3 суток
3.2.6.уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в 3 суток
<b>3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>	
3.3.1.подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в 3 суток
3.3.2.очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в 3 суток
3.3.3.Уборка мусора с газонов	от листьев, сучьев, мусора — 2 раза в сезон; от случайного мусора 1 раз в неделю
3.3.4.выкашивание газонов	3 раза в сезон
3.3.5.прочистка ливневой канализации;	По мере необходимости
3.3.6.уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	1 раз в 3 суток
<b>4. Санитарная очистка, сбор и вывоз твердых бытовых отходов в многоквартирных жилых домах.</b>	6 раз в неделю
<b>5. Сбор и вывоз крупногабаритного мусора</b>	По мере необходимости, но не чаще 1 раза в 3 дня
<b>6. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b>	
3.6.1. осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
<b>7. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.</b>	Круглосуточно

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания «Костромской Дом»



Л.А. Святлова

Собственник \_\_\_\_\_

Подпись


ФИО \_\_\_\_\_

**Перечень  
работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

1. Стены и фасады:
  - герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт отмосток, входных площадок, утепление;
  - замена труб наружного и внутреннего водостока.
2. Крыши:
  - устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель;
  - восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции (по мере необходимости).
3. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования:
  - смена и восстановление отдельных элементов (в т.ч. замена на пластиковые);
  - установка доводчиков и ремонт домофонов.
4. Лестницы, балконы, крыльца (зонты- козырьки) над входами в подъезды, над балконами верхних этажей, подвалы, предусмотренные проектом дома:
  - восстановление или замена отдельных участков и элементов;
  - установка пандусов.
5. Полы:
  - замена, восстановление отдельных участков покрытий полов в местах общего пользования.
6. Внутренняя отделка:
  - восстановление кирпичной кладки, штукатурки и окрасочного слоя стен, потолков, отдельными участками в местах общего пользования;
  - замена почтовых ящиков.
7. Центральное отопление (при наличии):
  - восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, замена запорной арматуры, тепловой изоляции, насосов, установка и замена приборов учета.
8. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (при наличии):
  - восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем водопроводов и канализации. Ремонт и чистка бойлеров (при наличии) по графику. Замена бойлеров, замена опорной арматуры, тепловой изоляции, насосов, установка и замена приборов учета.
9. Электроснабжение и электротехническое устройство:
  - замена неисправных участков электрической сети зданий, исключая электросети жилых квартир, восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома; проведение электрических испытаний внутридомовых электрических испытаний в местах общего пользования, установка и замена приборов учета и трансформаторов тока. Замена светильников, выключателей, автоматов. Ремонт или замена этажных щитов.
10. Внешнее благоустройство:
  - устройство ограждений;
  - снос или обрезка деревьев и кустарников (при наличии соответствующим образом оформленного разрешения);
  - оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок, подсыпка грунта, песка.
11. Мусоропровод (при наличии):
  - замена мусороприемных клапанов, ремонт и замена контейнеров.
12. Ремонт лифтового оборудования (при наличии)
  - ремонт постов вызова, поста приказа лифта;
  - ремонт автоматических выключателей;
  - ремонт реле, контакторов управления лифтом;
  - замена предохранителей, выпрямителей, клеммных соединений;

- регулировка, замена тормозных колодок, пружин, катушек тормоза;
- замена масла в редукторе лебедки;
- ремонт трансформатора управления;
- ремонт электродвигателя привода дверей кабины;
- регулировка, ремонт: электрооборудования верхней балки дверей кабины;
- ремонт электрооборудования верхней балки дверей шахты;
- регулировка, ремонт электрооборудования, установленного в шахте лифта;
- регулировка, ремонт электрооборудования, установленного в приямке лифта;
- регулировка, ремонт створок дверей кабины, шахты лифта;
- замена: пружин канатной подвески;
- замена вкладышей башмаков кабины и противовеса;
- ремонт вводного устройства в машинном помещении;
- ремонт редуктора привода дверей;
- ремонт электродвигателей редуктора лебедки и привода дверей (замена подшипников);
- ремонт станции управления лифта;
- ремонт оборудования диспетчерского контроля лифтов.
- мелкий ремонт, наладка и мониторинг общедомовых приборов учета энергоресурсов.

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания «Костромской Дом»



Л.А. Святова

Собственник

\_\_\_\_\_

Подпись

\_\_\_\_\_

ФИО

**Перечень  
работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома**

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения.

2. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт, в том числе:

В состав работ, выполняемых при капитальном ремонте лифта входит ремонт или замена одного или нескольких узлов (составных частей):

- лебедки главного привода и ее составных частей (редуктора, червячной пары, тормоза, отводного блока, моторной или редукторной полумуфты);
- электродвигателя лебедки главного привода;
- канатоведущего шкива лебедки главного привода, барабана трения;
- постов управления;
- кабины и ее составных частей (рамы кабины, рамы пола, щитов купе кабины, подвески в сборе, отводных блоков грузозвешивающего устройства);
- дверей шахты кабины и их составных частей (створок, порогов, замков, верхних балок дверей);
- шкафа управления и его составных частей (электронных плат);
- преобразователя частоты и его составных частей (силового модуля, сетевого фильтра, тормозного регистра, электронных плат);
- натяжного устройства уравнивающих канатов;
- ограничителя скорости в сборе, шкива ограничителя скорости, натяжного устройства ограничителя скорости;
- ловителей;
- противовеса и его составных частей (рамы, противовеса, подвески в сборе);
- замена разводки проводов по машинному помещению, шахте, кабине;
- замена подвесного кабеля;
- замена тяговых элементов;
- замена уравнивающих канатов, цепей;
- замена канатов ограничителя скорости;
- замена буферов.

3. Ремонт крыши.

4. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

5. Ремонт фасада.

6. Ремонт фундамента многоквартирного дома.

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания  
«Костромской Дом»



Л.А. Святова

Собственник

\_\_\_\_\_

Подпись

\_\_\_\_\_

ФИО

**Перечень, обеспечиваемых к предоставлению, коммунальных услуг.**

1. Центральное отопление.
2. Холодное водоснабжение.
3. Горячее водоснабжение (центральное).
4. Электроснабжение.
5. Водоотведение.
6. Газоснабжение.

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом**

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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).
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, 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;
  - 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.
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 договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) 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, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом



доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества 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 исполнителем 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 управляющими организациями, товариществами и кооперативами 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 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;
  - прием 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.

Перечень и нормативы потребления коммунальных услуг

Наименование услуги	Норматив потребления (ОДН)	Нормативно-правовой акт
<b>Отопление</b>		Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области №14/476 от 19.12.2014г. Постановление Департамента ТЭК и ТП Костромской области №11/158 от 11.08.2011г.
<b>Горячее водоснабжение</b>	0,026 куб.м./кв.м. общей площади помещений, входящих в состав МКД	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области №14/476 от 19.12.2014г. Постановление Департамента ТЭК и ЖКХ Костромской области №4-нп от 28.05.2013г.
<b>Холодное водоснабжение</b>	0,026 куб.м./кв.м. общей площади помещений, входящих в состав МКД	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области №14/473 от 19.12.2014г. Постановление Департамента ТЭК и ЖКХ Костромской области №4-нп от 28.05.2013г.
<b>Водоотведение</b>	—	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области №14/473 от 19.12.2014г. Постановление Департамента ТЭК и ЖКХ Костромской области №4-нп от 28.05.2013г.
<b>Энергоснабжение</b>	2,86кВтч/чел. общей площади помещений, входящих в состав МКД	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области №14/500 от 23.12.2014г. Постановление Департамента ТЭК и ЖКХ Костромской области №2-нп от 16.10.2012г.
<b>Газоснабжение</b>		Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области №14/446 от 16.12.2014г.

**Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.**

В соответствии с частью IV статьи 31 пунктом «п» Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. максимально допустимая мощность потребления электроэнергии на одну квартиру 5000ватт (на счётчике установлен автомат 25А), подача осуществляется двумя группами по 16А каждая.

№ п/п	Наименование оборудования	Установленная мощность (Ватт)
1	Осветительные приборы	1800-3700
2	Телевизор	120-140
3	Радио и пр.аппаратура	70-100
4	Холодильник	165-300
5	Морозильник	140
6	Стиральная машина: -без подогрева воды -с подогревом воды	600 2000-2500
7	Джакузи	2000-2500
8	Электропылесос	650-1400
9	Электроутюг	900-1700
10	Электрочайник	1700-2000
11	Посудомоечная машина с подогревом воды	2200-2500
12	Электромясорубка	1100
13	Соковыжималка	200-300
14	Тостер	650-1050
15	Миксер	250-400
16	Электрофен	400-1600
17	Печь микроволновая (СВЧ)	900-1300
18	Вытяжка	250
19	Вентилятор	1000-2000
20	Гриль	650-1350
21	Стационарная электрическая плита	8500-10500

В случае превышения суммарно максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин Управляющая компания не несёт ответственности за вред, причинённый имуществу собственника в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и с оставляет:

Для домов, построенных и введённых в эксплуатацию до 1964г. – 1,5кВт;

Для домов, построенных и введённых в эксплуатацию в период с 1964г. по 1989г.: с плитой на природном газе – 4,5кВт, с электроплитой – 7кВт;

Для домов, построенных и введённых в эксплуатацию в период с 1989г. по 2003г.: с плитой на природном газе – 3кВт, с электроплитой – 7кВт;

Для домов, построенных и введённых в эксплуатацию в период с 2003г. по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе – 4кВт, с электроплитой – 7кВт.

При использовании бытовых приборов Собственники обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешённой для дома, в которой расположена квартира.