

ДОГОВОР № _____
Об управлении многоквартирным домом

г. Ульяновск

« _____ » _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Фортуна» (ООО «УК «Фортуна») с одной стороны, в лице генерального директора Григорьева Кирилла Константиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, и:

Фамилия	
Имя	
Отчество	
Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности	
Адрес жилого помещения (улица, дом, № кв.)	
Общая площадь помещения, кв. м	
Доля собственника в помещении по правоустанавливающему документу, кв. м.	

с другой стороны, именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, вместе именуемые в дальнейшем **Стороны**, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Собственник – будущий собственник (собственник) квартиры в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми Актами Российской Федерации, а также нормативными и правовыми Актами Ульяновской области.

2. Предмет договора

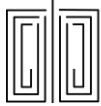
2.1. **Собственник** поручает, а **Управляющая организация** обязуется за плату осуществлять управление многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

К общему имуществу многоквартирного дома относятся: помещения, обслуживающие более одного собственника помещения в многоквартирном доме, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и не несущие конструкции, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

2.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в жилое помещение.

Коммунальными услугами является деятельность **Управляющей организации** по холодному



водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению (горячему водоснабжению отоплению), газоснабжению (при наличии), электроснабжению (в том случае, если собственником не заключен прямой договор), обеспечивающая комфортные условия проживания.

В целях надлежащего предоставления коммунальных услуг **Управляющая организация** приобретает коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающих организаций и осуществляет обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых в принадлежащее **Собственнику** жилое помещение предоставляются коммунальные услуги.

2.1.3. Осуществлять иную деятельность, для достижения целей управления многоквартирным домом.

Состав общего имущества собственников МКД дома определяется в соответствии с техническим паспортом БТИ, копия которого хранится в **Управляющей организации**, а в случае утверждения состава общего имущества решением общего собрания, состав общего имущества определяется в соответствии с приложением к решению общего собрания.

2.1.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Обязанности сторон

3.1. **Управляющая организация** обязуется осуществлять управление многоквартирным домом, а именно:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в целях обеспечения функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, канализации, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм, сооружений придомового озеленения, ограждений и дорожного покрытия (асфальт, брусчатка и т.п.) с учетом Актов разграничения эксплуатационной ответственности **Управляющей организации**.

Содержание общего имущества включает в себя:

- осмотр общего имущества, с целью своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- освещение помещений и мест общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также огороженного придомового земельного участка;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, крупногабаритного мусора;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, выделенном под застройку многоквартирного дома;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, выделенном под застройку многоквартирного.

Если иное не установлено решением Общего собрания собственников многоквартирного дома, **Управляющая организация** по согласованию с Советом дома (а при отсутствии –



самостоятельно), с учетом требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также с учетом технического состояния многоквартирного дома:

- определяет объем и перечень работ, выполняемых в рамках настоящего договора, в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда;
- определяет план проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

3.1.2. Предоставлять **Собственнику**, а также иным проживающим в принадлежащем собственнику помещении лицам, следующие коммунальные услуги, в объеме, соответствующем нормативам потребления, утвержденным органом местного самоуправления:

- холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- теплоснабжение (отопление, горячее водоснабжение);
- электроснабжение (в том случае, если собственником не заключен прямой договор),

3.1.3. Осуществлять открытие и ведение лицевого счета, а также выдавать выписки из лицевого счета, необходимые справки.

3.1.4. Без дополнительной оплаты осуществлять первичный учет граждан по месту жительства и по месту пребывания.

3.1.5. Уведомлять **Собственника** об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.6. Информировать **Собственника** в письменной форме либо путем размещения на информационном стенде об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, по которым платежи будут вноситься в ином размере. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке увеличивать стоимость коммунальных услуг кроме случаев, установленных применимыми нормативными актами.

3.1.7. Осуществлять начисление платы и прием платежей за содержание и текущий ремонт жилого дома, и прочие услуги по тарифам, установленным общим собранием, а при их отсутствии, согласно условиям договоров, с соответствующими специализированными организациями.

3.1.8. Осуществлять начисление платы и прием платежей за коммунальные услуги по тарифам, согласно условиям договоров, с ресурсоснабжающими организациями и нормативам.

3.1.9. Осуществлять перерасчет платы за жилищно-коммунальные и прочие услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг.

3.1.10. Осуществлять начисление платы за коммунальные услуги по приборам учета, установленным в жилом помещении, после их приемки в эксплуатацию с оформлением соответствующего Акта.

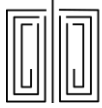
3.1.11. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных **Управляющей организацией** Договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации. Срок предъявления претензий, связанных с исполнением **Управляющей организацией** настоящего договора, 1 месяц. Срок ответа на поступившую претензию – не более 10 календарных дней с даты получения.

3.1.12. Обеспечивать **Собственника** информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.13. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме не позднее 2 (двух) часа с момента сообщения об аварии создающей угрозу здоровью проживающих и/или сохранности их имущества, и не позднее 3 (трех) часов с момента сообщения об аварии во всех остальных случаях.

3.1.14. Ежегодно в течение 1 квартала года следующего за отчетным годом предоставлять **Собственнику** отчет о проделанной **Управляющей организацией** работе, техническом состоянии дома, планах работы на следующий год, размерах собранных и израсходованных денежных средств и пр.

3.1.15. В случае не передачи собственником показаний приборов учета потребления коммунальных услуг в срок с 24 по 28-го числа текущего месяца (в соответствии с п. 2.2.4 настоящего договора)



производить начисление объемов потребленных услуг в размере среднемесячного объема потребления за предшествующие 3 месяцев. А в случае отсутствия переданных показаний в течение более 3 месяцев, по нормативу потребления коммунальных услуг по количеству фактически проживающих граждан. Количество фактически проживающих определяется комиссией, созданной для этих целей **Управляющей организацией**.

3.1.16. Алгоритм, изложенный в пункте 3.1.15, применяется так же, если **Управляющая организация** не приняла приборы учета на коммерческий учет по причинам, ответственность за которые несет Собственник (при этом уклонение от допуска представителя Управляющей организации в жилое помещение должно быть неоднократным).

3.1.17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством РФ, оказывать иные услуги (не предусмотренные договором) и/или собирать за них плату на основании решения общего собрания собственников.

3.1.18. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации в соответствии с перечнем, содержащемся в акте приема-передачи технической и иной документации на МКД, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.19. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.20. Информировать Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.21. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.22. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

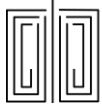
3.1.23. На основании заявки Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.25. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в



Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие Договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.28 Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течение 30 (Тридцати) календарных дней после прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.29. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.30 Представлять интересы Собственника по предмету договора: по заключению любых хозяйственных договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях любых организационно-правовых форм.

3.1.31 При расторжения договора обслуживания МКД перевести остаток неиспользованных средств, имеющих целевое назначение в течении 30 календарных дней после прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

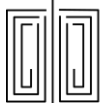
3.2. **Собственник** обязуется:

3.2.1. Использовать жилое помещение для собственного проживания, проживания членов его семьи, или иных граждан на основании соответствующих соглашений. Не допускать размещения в жилом помещении производственных или иных предприятий. Поддерживать за свой счет принадлежащее ему жилое помещение, а также расположенное в нем инженерное оборудование в нормальном эксплуатационном состоянии, не допускать его порчи или разрушения.

3.2.2. Нести все расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему помещения. Ежемесячно, не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за управление многоквартирным домом, жилищно-коммунальные и прочие услуги.

Неиспользование **Собственником** или членами его семьи, а также иными зарегистрированными в нем лицами, жилого помещения, не освобождает их от обязанности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.3. В течение 5-ти дней с момента получения Свидетельства о праве собственности на жилое помещение, перехода права собственности на жилое помещение, а также в случае проживания в жилом помещении, в течение срока превышающего один месяц, лиц, без регистрации по месту жительства (в случае отсутствия в жилом помещении приборов учета коммунальных ресурсов), официально уведомить **Управляющую организацию** о данном факте с предоставлением копий



соответствующих документов для своевременного внесения изменений по лицевым счетам.

3.2.4. Установить в занимаемом жилом помещении приборы учёта (электроэнергии, холодной и горячей воды, газа(при наличии) и пр.) и после их опломбирования и составления соответствующего Акта (п. 3.2.9. настоящего Договора) - оплату производить согласно показаниям приборов учета. Своевременно, не позднее 28 числа текущего месяца передавать показания приборов учета в **Управляющую организацию**.

3.2.5. Соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, как внутри принадлежащего ему жилого помещения, так в многоквартирном доме в целом, обеспечивать их сохранность; при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них **Управляющей организации** или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к общему имуществу жилого дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- 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 отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами;

- не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать самовольной перепланировки помещения и существующих схем инженерного оборудования;

- экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

- обеспечивать устранение за свой счет повреждений жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине **Собственника**;

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 19-00 часа до 22-00 часов и с 13-00 до 15-00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно); и в выходные.

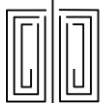
3.2.6. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение представителям **Управляющей организации** и подрядных организаций для:

- осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, а также находящегося в нём инженерного оборудования и приборов учета;

- обеспечивать доступ к инженерным коммуникациям для устранения аварийных ситуаций и проведения ремонта;

Работникам **Управляющей организации** и подрядных организаций, осуществляющих содержание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, а также для выполнения работ по отключению подачи горячей воды, электроэнергии и телевизионного сигнала в случае неоплаты в течение 3-х месяцев **Собственником** жилищно-коммунальных и прочих услуг.

3.2.7. Возместить ущерб третьим лицам, нанесённый по неуважительной причине не допуска лиц, указанных в п. 3.2.6. настоящего Договора, в занимаемое **Собственником** жилое помещение, а также возникший в случае самовольной перепланировки жилого помещения, изменения системы инженерного оборудования или невыполнения обязанностей, предусмотренных п. 3.2.1. настоящего договора.



3.2.8. Устранять за свой счет все повреждения занимаемого жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине **Собственника**.

3.2.9. Для опломбирования и (или) проверки счётчиков необходимо сделать заявку диспетчерской и обеспечить доступ представителя **Управляющей организации**.

3.2.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать:

- электробытовые приборы мощностью, превышающей техническую возможность внутридомовой электросети;
- теплые полы, запитанные от системы отопления/горячего водоснабжения;
- дополнительные секции приборов отопления, регулировочной и запорной арматуры, без согласования с **Управляющей организацией**.

3.2.11. При осуществлении перепланировки занимаемого жилого помещения – своевременно получить согласования и разрешения в соответствующих инстанциях и получить технический паспорт.

Перед осуществлением переоборудования, изменения имеющейся схемы инженерного оборудования жилого помещения своевременно согласовывать все работы в **Управляющей организации**.

3.2.12. При необходимости подключения дополнительных мощностей по электроэнергии (сверх проектной мощности, предусмотренной на жилое помещение) - получить официальное разрешение в **Управляющей организации**.

3.2.13. Для осуществления работ по ремонту занимаемого жилого помещения единовременно оплатить выставленную квитанцию за вывоз ремонтно-строительного мусора.

3.2.14. Своевременно извещать диспетчера **Управляющей организации** о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах, относящихся к содержанию занимаемого жилого помещения, дома, двора, по телефонам: 8-902-000-65-00, 8-902-000-62-00 (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба);

3.2.15. Обеспечить доступ к приборам учета представителям **Управляющей организации** с целью сверки показаний приборов учета (контрольное снятие показаний), наличия и целостности пломб на них.

3.2.16. Обеспечить сохранность существующих пломб на контрольно-измерительных приборах, находящихся в занимаемом жилом помещении, принимать меры к своевременной проверке приборов учета.

К расчету за коммунальные услуги принимаются показания только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен в срок, указанный в его техническом паспорте, объем потребляемых услуг определяется в соответствии с нормативами потребления.

3.2.17. Не нарушать и не изменять согласованные в установленном порядке схемы учета потребления коммунальных услуг.

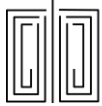
3.2.18. Не использовать теплоноситель системы закрытого центрального отопления для целей горячего водоснабжения.

3.2.19. При просрочке оплаты жилищно-коммунальных услуг оплатить **Управляющей организации** пени в размере, установленном законодательными нормативными актами.

3.2.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

3.2.21. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 (семьдесят два) часов.

4. Права сторон



4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. В случае невнесения **Собственником** платы в течение 3-х месяцев прекратить исполнение обязательств по договору, а именно:

- прекратить или ограничить предоставление **Собственнику** коммунальных услуг, предусмотренных п. 3.1.2, в том числе и путем отключения электроснабжения (вне зависимости от оплаты за потребленный ресурс энергосбытовой организации),
- по согласованию с соответствующими организациями, отключить **Собственника** от системы коллективного телевидения,
- прекратить выполнение услуг, связанных с управлением домом, предусмотренных п. 3.1.4., 3.1.3. настоящего договора, в том числе отказать в выдаче выписок из лицевых счетов, справок и прочих документов, отказать в осуществлении регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания,
- ограничить пользование системами видеонаблюдения, домофона,
- отказать в выполнении дополнительных (платных) услуг, связанных с устранением технических неисправностей внутриквартирного инженерного оборудования **Собственника**, за исключением выполнения работ, связанных с устранением аварийных ситуаций,
- ввести другие ограничения на основании решения общего собрания в части не противоречащей настоящему договору и требованиям законодательства.

4.1.2. Предупреждать **Собственника** и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных **Собственником** нарушений, связанных с ущемлением прав и интересов жителей многоквартирного дома.

4.1.3. Требовать от **Собственника** в случае несвоевременной оплаты или неоплаты жилищно-коммунальных услуг уплаты пени в размере согласно действующим законодательством нормативным актам.

4.1.4. Передавать свое право требования задолженности за жилищно-коммунальные услуги прочим организациям, специализирующимся на взысканиях задолженностей, без предварительного согласования с **Собственником**.

4.1.5. На основании актов проверки фактического проживания, в случае превышения количества граждан, фактически проживающих в помещении, принадлежащем **Собственнику**, количеству зарегистрированных на данной площади, производить доначисление платы за коммунальные услуги в случае, если оплата за коммунальные ресурсы производится собственником не по приборам учета, а по нормативу.

4.1.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом жилого дома, получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.2.2. Требовать от **Управляющей организации** проведения перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативными документами.

4.2.3. Производить за свой счет замену и ремонт инженерного оборудования, а также его переустройство, переустановку, либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, в принадлежащем ему помещении в соответствии с законодательством и по согласованию с **Управляющей организацией**.

4.2.4. По согласованию с **Управляющей организацией** производить переустройство, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.



4.2.5. **Собственник** имеет право осуществлять контроль за деятельностью **Управляющей организации** по исполнению настоящего договора.

4.2.6. Получать от **Управляющей организации** информацию, которую он обязан предоставить **Собственнику** в соответствии с законодательством РФ о стандартах раскрытия информации.

4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

4.2.8. Осуществлять контроль над выполнением **Управляющей организацией** ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг **Управляющей организацией**, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.2.9. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение **Собственника**, оформленное в письменном виде.

4.2.10. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.2.11. Требовать от **Управляющей организации** возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения **Управляющей организацией** своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.12. Требовать от **Управляющей организации** ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.14 настоящего Договора.

4.2.13. Знакомиться с условиями сделок, совершенных **Управляющей компанией** в рамках Договора, в т. ч. их стоимостными условиями.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется согласно условиям настоящего Договора и требованиям действующего Жилищного и Гражданского законодательства РФ.

5.2. В случае нарушения **Собственником** сроков оплаты, предусмотренных п. 3.2.2. настоящего договора, более чем на 3 месяца, а также оплаты жилищно-коммунальных услуг не в полном объеме, **Управляющая организация** вправе:

- прекратить/ограничить предоставление **Собственнику** услуг, предусмотренных договором, с учетом п. 3.1.1;
- принять меры к взысканию задолженности в судебном порядке с последующим применением мер принудительного исполнения судебного решения, включая обращение взыскания на имущество.

5.3. За нарушением сроков оплаты услуг по настоящему договору **Собственник** оплачивает пени в размере согласно действующему законодательным нормативным актам.

5.4. Не предоставление **Собственником** информации о количестве проживающих в принадлежащем ему жилом помещении граждан, не имеющих по данному адресу регистрации по месту жительства, в соответствии с п. 3.2.3. настоящего договора, при отсутствии в жилом помещении приборов учета коммунальных ресурсов, расценивается сторонами как тайное хищение чужого имущества, а именно коммунальных ресурсов, и может повлечь за собой привлечение к уголовной ответственности.

5.5. **Собственник** не вправе требовать от **Управляющей организации** исполнения обязательств, не предусмотренных настоящим договором, а также выполнения работ, не предусмотренных тарифом и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, в

случае, если общим собранием собственников многоквартирного дома не установлен иной объем и перечень работ (п. 2.1.1 настоящего договора).

5.6. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.7. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном Законодательством.

6. Платежи по договору

6.1. Для расчетов за управление и жилищно-коммунальные услуги **Управляющая организация** открывает лицевой счет на жилое помещение **Собственника**, производит начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, а так же дополнительные услуги на основании тарифа, утвержденного общим собранием собственников.

6.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным законодательством, исходя из показаний приборов учета, установленных в соответствии с п. 3.2.4. и п. 3.2.9. настоящего Договора, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, устанавливаемых органами местного самоуправления.

6.3. **Управляющая организация** до 5-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет в адрес **Собственника** счет-квитанцию для оплаты предоставленных жилищно-коммунальных и прочих услуг.

6.4. **Собственник** вносит на расчетный счет **Управляющей организации** (по счету-квитанции) в установленные настоящим Договором сроки (п.3.2.2. настоящего Договора) плату за содержание и ремонт, плату за услуги **Управляющей организации**, коммунальные услуги и прочие услуги (при их наличии).

6.5. В выставленном платежном (информационном) документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий Настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

6.6. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3. настоящего Договора пеней указывается в счет-квитанции. В случае предоставления платежного (информационного) документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

6.7. Собственник и иные лица, пользующиеся помещением Собственника на законных основаниях, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.

6.8. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

6.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного



отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанного в Приложении 3 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в Многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

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

6.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов. В случаях, установленных действующими правовыми Актами Ульяновской области, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

6.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим Законодательством.

6.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии положениями п.7.2-7.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия

решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему Законодательству.

7.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерных действий Собственника

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт, подписывается остальными членами комиссии.

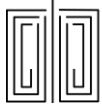
7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, нанимателю, члену семьи нанимателя) под расписку.

7.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников помещений.

8. Порядок изменения и расторжение договора, разрешение споров

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке,



предусмотренном действующим Законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за один месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии Протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за один месяца до прекращения настоящего Договора в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации или реорганизации Управляющей организации.

8.2. При отсутствии заявления Собственников о прекращении Договора не позднее чем за 2 месяца до даты окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через один месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 8.1.1. настоящего Договора.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

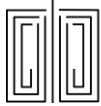
8.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским Законодательством.

8.9. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.10. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.11. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

9. Форс-мажор



9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия договора

10.1. Действие настоящего договора распространяются на отношения сторон, начиная с **даты подписания договора управления многоквартирного дома между ООО «УК «Фортуна» и собственником сроком на 12 месяцев** включительно.

10.2. Если за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон договора не заявит о его расторжении, срок действия договора автоматически продлевается на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены в договоре.

10.3. В случае расторжения Договора Управляющая компания в течение 30 (тридцати) дней после прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у **Собственника**, второй - в **Управляющей организации**. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Дополнительные условия

11.1. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае изменения действующего законодательства, регулирующего содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, является основанием для изменения **Управляющей организацией** платы за содержание и ремонт общего имущества в одностороннем порядке.

11.2. Текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится **Управляющей организацией** в пределах денежных средств, оплаченных собственниками всего дома за текущий и капитальный ремонт.

11.3. В случае, если какие либо отношения сторон не урегулированы настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

12. Приложения

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

1. Характеристика многоквартирного дома;
2. Состав общего имущества Многоквартирного дома;
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

13. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

Полное наименование	
Сокращенное наименование	
Юридический адрес	
Фактический (почтовый) адрес	
Телефон	
E-mail	
ОГРН	
ИНН/КПП	
Лицензия	
Банковские реквизиты	
Расчетный счет	
БИК	
Корр.счет	
Наименование банка	

Собственник:

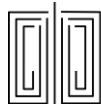
Фамилия	
Имя	
Отчество	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт (серия, номер)	
Кем и когда выдан, код подразделения	
Адрес регистрации	
Телефон, адрес эл.	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор ООО «УК «Фортуна»: **Собственник:**

_____ // Григорьев К. К. _____ //

М. П.



Характеристика многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, _____

Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

- 1) общая площадь жилых и нежилых помещений ___ кв. м.;
- 2) кадастровый номер дома -----;
- 3) серия -----;
- 4) год постройки - ___;
- 5) год последнего комплексного капитального ремонта -----;
- 6) годы последних выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома --;
- 7) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -----;
- 8) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома ветхим -----;
- 9) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома -----;
- 10) кадастровый номер земельного участка -----.

Состояние общего имущества многоквартирного дома:

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1.	Подъезд		
1.1.	Отопительные приборы		
1.2.	Оконные блоки		
1.3.	Дверные блоки		
1.4.	Пол		
1.5.	Внутренняя отделка стен		
1.6.	Потолок		
1.7.	Электропроводка и электрооборудование		
1.8.	Информационный стенд/доска объявлений		
1.9.	Ограждения лестничного марша		
1.10.	И др.		
2.	Подвал, техническое подполье		
2.1.	Инженерные коммуникации		
2.2.	Дверные блоки		
2.3.	Слуховые окна		
2.4.	Освещение		
3.	Фундамент		
4.	Капитальные стены		
5.	Перегородки		
6.	Перекрытия		
6.1	Чердачные		
6.2	Межэтажные		
6.3	Подвальные		
6.4	И др.		
7.	Фасад		
8.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)		
9.	Крыша		

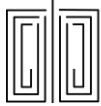


10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
10.1.	Электроснабжение		
10.2.	Холодное водоснабжение		
10.3.	Горячее водоснабжение		
10.4.	Водоотведение		
10.5.	Газоснабжение		
10.6.	Отопление		
11.	Крыльцо		
12.	Внешнее благоустройство территории		
12.1	Тротуары		
12.2	Постройки		
12.3	Площадки (детская, спортивная и др.)		
12.4	И др.		

Генеральный директор ООО «УК «Фортуна»: **Собственник:**

_____ // Григорьев К. К. _____ //

М. П.



Приложение №2

к договору управления многоквартирным домом

от «__» _____ 202_ г. № _____

Состав общего имущества в Многоквартирном доме:

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 и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (эlevatorные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши, ливнеприемники и ливневая канализация;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) двери, ограждающие вход в помещения общего пользования;

е) окна, расположенные в местах общего пользования;

ж) крыльца, козырьки подъездов;

з) 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);

и) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

к) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

л) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

м) 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.

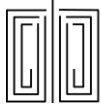
н) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

о) 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, границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

п) внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

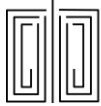
Генеральный директор ООО «УК «Фортуна»: **Собственник:**

_____ // Григорьев К. К _____ // _____
М. П.

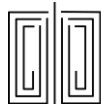


Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования:
1.1. Подметание полов в подъездах, влажная уборка (согласно Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда)
1.2. Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек
1.3. Содержание мест накопления ТБО
1.4. Вывоз ТБО
1.5. Дератизация
1.6. Дезинсекция
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:
2.1. Подметание земельного участка в летний период
2.2. Уборка мусора с придомовой территории, очистка урн
2.3. Аварийный спил деревьев
2.4. Очистка придомовой территории от снега
2.5. Ликвидация скользкости (очистка от наледи и льда)
2.6. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации:
3.1. Укрепление и прочистка водосточных труб, колен и воронок
3.2. Консервация системы центрального отопления
3.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, прочистка вентиляционных каналов, проверка состояния продухов в цоколях зданий
3.5. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления
3.6. Удаление воздуха из системы отопления
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме
4.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)
4.2. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения
4.3. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования
5. Аварийно-диспетчерское обслуживание:
5.1. Текущий контроль за работой внутренних инженерных сетей (ВИС)
5.2. Выполнение заявок собственников и пользователей помещений в МКД об устранении неисправностей и повреждений ВИС
5.3. Принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций и устранение повреждений (засоров) ВИС
6. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности
6.1. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции
7.1. Осмотр оборудования систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и



элементов систем
7.2. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки
7.3. 7.5. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
8. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах
8.1. 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)
8.2. Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем
8.3. Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)
8.4. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
8.5. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации
8.6. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации
8.7. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме (при наличии)
9.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта
9.2. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)
9.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
10. 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
10.2. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов
11.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков
11.2. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках
11.3. Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами
11.4. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)



11.5. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов
12.1. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях
12.2. 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
12.3. Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы
12.4. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов
13.1. Проверка кровли на отсутствие протечек
13.2. 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
13.3. Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах
13.4. Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей
13.4. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов
14.1. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин
14.2. 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
14.3. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов
15.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний
15.2. 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
15.3. 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
15.4. Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов

15.5. Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями
15.6. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
16. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов
16.1. 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
16.2. Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков
16.3. В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение
17. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами
17.1. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения
17.2. Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями
17.3. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей
18. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов
18.1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений
18.2. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами
18.3. 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
18.4. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности

Генеральный директор ООО «УК «Фортуна»: **Собственник:**

_____ // Григорьев К. К.

_____ //

М. П.