

Договор управления многоквартирным домом

г. Иркутск

«17» октября 2023 г.

Собственник жилого (нежилого) помещения, расположенного в многоквартирном доме, по адресу: г. Иркутск, ул. Чернышевского, дом 17, [REDACTED], м. [REDACTED] действующий на основании паспорта гражданина РФ, именуемый далее «Собственник», с одной стороны и ООО «Холдинговая компания» Коммунальные системы, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии № 000091 от 10.09.2019 год и именуемое далее Управляющая организация, в лице генерального директора Артамонова Павла Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые Стороны, руководствуясь протоколом общего собрания собственников жилых помещений от 16.10.2023г. № 1, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений и иных потребителей услуг в многоквартирном доме № 17 по ул. Чернышевского в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.

1.2. Состав общего имущества собственников в многоквартирном доме определен собственниками помещений в доме на основании ст.36 ЖК РФ и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. ПП РФ от 13.08.2006 г № 491. Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Границей эксплуатационной ответственности между оборудованием, являющимся Общим имуществом Многоквартирного дома и оборудованием, принадлежащим собственникам помещений в многоквартирном доме, являются:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

- по отоплению – прибор отопления, при наличии запорно-регулирующих кранов на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления либо на приборе отопления (в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, внешняя поверхность оконных заполнений и внешняя поверхность входных дверей в помещение.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2 к настоящему Договору) определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Датой начала действия Договора (начало управления) считается дата внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ (п.7 ст.162 ЖК РФ).

При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

2.2. Договор заключен на срок на 1 год с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

Если за 3 месяца до даты окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит письменно о его изменении, расторжении, действие настоящего Договора продлевается на тех же условиях на тот же срок неограниченное количество раз.

2.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом

2.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами разделом 9 Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а так же предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений и/или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом,

3.2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, установлен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

3.3. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют Совет дома и Председателя Совета дома (далее - уполномоченных лиц).

Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации должна быть передана в Управляющую организацию в срок, не позднее 10 дней с момента оформления протокола общего собрания собственников, на котором был выбран Совет многоквартирного дома

3.4. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены Правилах пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ 21.01.2006 г. № 25.

3.5. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства. Цели и порядок обработки персональных данных закреплены в Политике по обработке персональных данных в ООО «ХК «Комсистемы».

3.6. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно. Привлечение Управляющей организацией специализированных организаций, осуществляется в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством.

3.7. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

4.1.1. Перечень, периодичность, годовая планово-договорная стоимость выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, размер платы за содержание жилья в расчете на 1 кв.м общей площади помещения в месяц (далее –Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении № 2 к Договору.

4.1.2. График выполнения работ, включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества на первый срок действия Договора, приведен в Приложении № 3 к Договору.

При отсутствии утвержденного графика выполнения текущего ремонт общего имущества в многоквартирном доме, из средств, поступающих в оплату текущего ремонта, Управляющая организация создает резерв на текущий ремонт. Зарезервированные средства направляются на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по распоряжению собственников и/или по предписанию контролирующего органа.

4.1.3. При необходимости выполнения непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора по заявлениям собственников помещений и/или предписаниям контролирующих органов, Управляющая организация уведомляет Уполномоченное лицо (Совет дома) в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению перечня услуг и работ, входящих в Перечни работ и услуг Приложений № 2 и № 3 в Договору.

4.1.4. Услуги, работы из Перечня услуг и работ (Приложение №2 к Договору) считаются выполненными в истекшем месяце при отсутствии претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца. Оформление акта выполненных работ на работы и услуги из Перечня услуг и работ (Приложение № 2 к Договору) не требуется.

Сдача-приемка выполненных работ по текущему ремонту общего имущества (Приложение № 3 к Договору) в многоквартирном доме и непредвиденных, неотложных работ удостоверяется актами выполненных работ по форме, предусмотренной к Договору, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом (Советом дома) или (в случае отсутствия надлежаще выбранного Совета дома, уполномоченного лица) любым проживающим в данном многоквартирном доме гражданином, принимающим работы. Уполномоченное лицо в течение 2 рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ обязан приступить к приемке выполненных работ. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

4.2. Порядок осуществления иной деятельности

4.2.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,

б) ремонт инженерного оборудования в границах ответственности Собственника помещения.

4.2.2. Иные работы, установленные в п.4.2.1. Договора, выполняются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию.

4.2.3. Выполнение работ и услуг, перечисленных в п.4.2.1. Договора производится по индивидуальным заявкам потребителей услуг за дополнительную плату в согласованные Сторонами сроки.

5. Размер платы, вносимой Собственником помещений по Договору, порядок ее определения и изменения

5.1. По настоящему Договору Собственник должен вносить плату :

- за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

5.2. Планово-договорная стоимость услуг и работ согласно перечню Приложения № 2 к Договору управления определена на дату заключения Договора управления и составляет: **Четыреста пятьдесят две тысячи пятьсот семнадцать руб. 54 коп. в год.**

5.3. Планово-договорная стоимость работ и услуг, указанная в п.5.2. настоящего договора, установлена на дату начала действия договора управления, действует 1 (один) календарный год, во второй и последующие годы действия Договора управления планово-договорная стоимость работ и услуг ежегодно индексируется на индекс роста потребительских цен на услуги за предыдущий год, определяемый по официальным данным Росстата.

5.4. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг, подтвержденных актами Сторон договора управления. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

5.5. Непредвиденные неотложные работы, принятые уполномоченным лицом в порядке, установленном п. 4.1.4 Договора, производятся из средств, оплачиваемых пользователями за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.6. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354

5.8. Стоимость иных работ, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, указанной в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен решением общего собрания собственников на первый год действия Договора (протокол от 16.10.2023г. № 1), указан в Перечне работ, услуг и составляет **21.53 руб. за 1 кв.м** общей площади помещения в месяц.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется с учетом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией в порядке, установленном п.5.3 Договора. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п.6.1.1 и п.6.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

6.1.5. Доходы от пользования общим имуществом, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, направляются Управляющей организацией на непредвиденные, неотложные работы и услуги.

6.2. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.2.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

6.2.2. По соглашению между Собственником и/или иным потребителем услуг и Управляющей организацией плата за иные работы по заявкам потребителей может устанавливаться из расчета ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости выполненных работ по заявкам потребителей.

6.3. Внесение платы по Договору

6.3.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.5.5 Договора (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов. В случае заключения собственниками с ресурсоснабжающими организациями договоров от своего имени плата за потребленные услуги вносится в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

6.3.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.3.3. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий настоящего Договора управления.

6.3.4. Плата за услуги и работы по Договору, оплата пеней за несвоевременную и/или неполную производится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией и предъявляемых к оплате плательщикам до 5-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.5. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги на содержание общего имущества, за коммунальную услугу по отоплению.

6.3.6. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей, производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет Управляющей организации.

6.3.7. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина взимается комиссионное вознаграждение.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.5 Договора. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

7.1.6. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленные Договором и законодательством.

7.1.7. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений в соответствии с порядком, установленным Договором и законодательством.

7.1.8. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

7.1.9. По требованию потребителей в т.ч. с участием их законного представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные законодательством.

7.1.10. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

7.1.11. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля

за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.1.13. Осуществлять раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством на портале ГИС ЖКХ.

7.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

7.2.5. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.6. В соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации произвести уступку прав требования в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.4. Договора.

7.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности - принять все доступные меры по их устранению.

7.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя.

7.3.6. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора.

7.3.7. Соблюдать следующие требования:

- не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления;
- не блокировать систему внутриквартирной вентиляции;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;
- не допускать выполнение или совершение других действий, влекущих порчу общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений;
- не производить огораживание площадей общего пользования многоквартирного дома перегородками;
- не хранить личные вещи в помещениях (площадях) общего пользования;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения (площади) общего пользования;
- не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы горячего водоснабжения и холодного водоснабжения, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 07.00 в официально рабочие дни; с 22.00 до 10.00 в официально праздничные и выходные дни; с 13.00 до 15.00 дня в любой календарный день.

7.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

7.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику штрафов, пеней.

7.4.3. Требовать в порядке, установленном законодательством, изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

7.4.4. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (удостоверение).

7.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору.

7.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Стороны Договора несут ответственность, установленную действующим законодательством и Договором.

8.2. Ответственность Управляющей организации

8.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия своих представителей.

8.2.2. При некачественном оказании услуг, выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, Управляющая организация по требованию потребителя уплачивает ему неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) работ (услуг) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный потребителем или, по его желанию, производит зачет в счет будущих платежей с указанием суммы такого зачета в предоставляемом платежном документе, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа. Факт нарушения должен быть оформлен в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае указания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г .

8.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей:

В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере предусмотренном законодательством.

9. Условия изменения и расторжения Договора.

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного в п.6.4.3. Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при

обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

- не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 30 дней с даты, указанной в п.2.3 Договора;
- введения в отношении Управляющей организации процедуры банкротства.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ (исключение многоквартирного дома из реестра домов, находящихся в управлении ООО «ХК «Комсистемы»)

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

9.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- 1) когда существенно изменились обстоятельства, из которых Стороны договора управления исходили при заключении договора
- 2) в судебном порядке.

9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п.9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за 3 месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений.

9.7. При расторжении Договора Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

9.8. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом, указанную в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

9.9. Передача документов, указанных в п.9.8 Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

9.10. При изменении собственника помещения, характеристик объекта собственности, количества потребителей услуг в помещении, наименования, места нахождения, юридического адреса, банковских и иных реквизитов, реорганизации управляющей организации Сторона договора, у которой произошли такие изменения, должна уведомить об этом другую Сторону не позднее 3(трех) рабочих дней с даты регистрации изменений.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, возникающие при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть зафиксированы письменно.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1. Договор включает в себя текст самого Договора и 4 (четыре) приложения к нему, указанных в п. 11.3 Договора, составлен на _____ листах.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора со всеми приложениями, заверенную Управляющей организацией.

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, предусмотренные пунктом 4.1.3. Договора, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установлены Договором.

11.3. Перечень приложений к Договору:

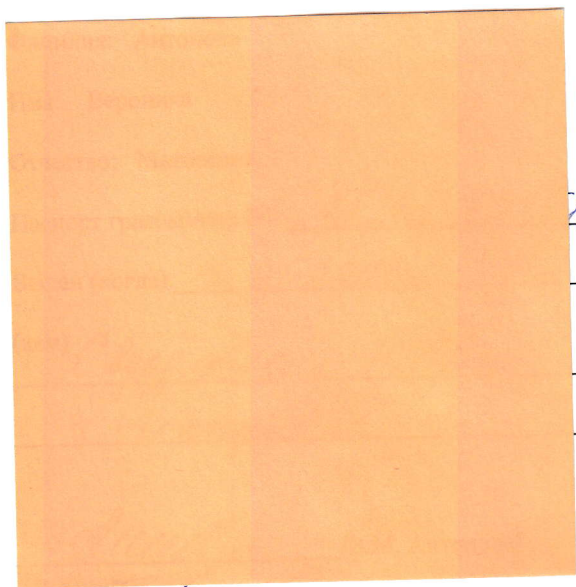
Приложение №1. Акт о составе и состоянии общего имущества собственников в многоквартирном доме.

Приложение №2. Перечень, периодичность, планово-договорная годовая стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, размер платы за содержание жилья в расчете на 1 кв.м общей площади помещения в месяц.

Приложение № 3. Форма акта приемки выполненных работ

12. Адреса и реквизиты сторон:

Собственник



Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью
"Холдинговая компания "Коммунальные
системы"
юр. адрес: 664039, г. Иркутск, ул. Гоголя,
д. 53,
ОГРН 1103850001518
ИНН/КПП 3808211880/381201001
р/счёт 40702810918350008098
к/счёт 30101810900000000607
БИК 042520607
Байкальский банк ПАО Сбербанк России

Генеральный директор



/П.В. Артамонов/

**Общее имущество в многоквартирном доме
(в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв.
Постановлением Правительства РФ от 13.08 2006 года № 491)**

«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 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) 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 и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
3. 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.
4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
9. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Управляющая организация
ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»

Генеральный директор _____ П.В.Артамонов

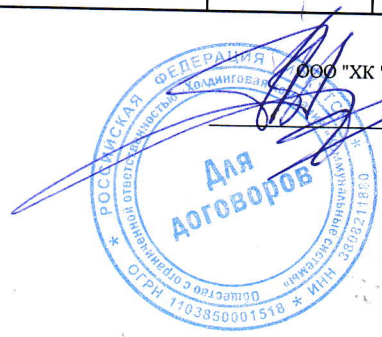
ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса Чернышевского 17

Наименование работ и услуг Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Периодичность	Годовая стоимость работ, руб.	1 м2/ месяц, руб.
I. РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ (ФУНДАМЕНТОВ, СТЕН, КОЛОНН И СТОЛБОВ, ПЕРЕКРЫТИЙ И ПОКРЫТИЙ, БАЛОК, РИГЕЛЕЙ, ЛЕСТНИЦ, НЕСУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ КРЫШ) И НЕНЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ (ПЕРЕГОРОДОК, ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ, ПОЛОВ) МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ			
Плановые осмотры с составлением дефектных ведомостей для принятия собственниками помещений решения о проведении текущего ремонта за счет средств текущего ремонта		2 096,60	0,10
ФУНДАМЕНТ, ПОДВАЛ (при наличии)			
Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента с выявлением дефектов, устранение причин нарушения и восстановление эксплуатационных свойств фундамента; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента; ремонт просевшей отмостки.			
Проверка: состояния помещений подвалов ,температурно-влажностного режима подвальных помещений, входов в подвалы и приямков. Принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение подвальных помещений, обеспечение вентиляции подвалов; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей (при наличии).			осмотры 2 раза в год с составлением актов и дефектных ведомостей об обнаруженных неисправностях, повреждениях
ФАСАД, СТЕНЫ, ПЕРЕГОРОДКИ			
Инструментальное обследование стен и проверка: несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, водоотводящих устройств, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями. Утепление промерзающих углов;			
Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин, проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений проведение восстановительных работ; Выявление нарушений отделки фасадов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений гидроизоляции, контроль состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы; при выявлении повреждений - ремонт.			осмотры 2 раза в год с составлением актов и дефектных ведомостей об обнаруженных неисправностях, повреждениях
БАЛКИ, ПЕРЕКРЫТИЯ, ПОЛЫ (в помещениях общего пользования)			
Осмотры балок и перекрытий и выявление прогибов, трещин и колебаний; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); выявление поверхностных отколов. Восстановление и ремонт перекрытий.			
Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов в помещениях общего пользования. Восстановление и ремонт полов в помещениях общего пользования.			осмотры 2 раза в год с составлением актов и дефектных ведомостей об обнаруженных неисправностях, повреждениях
КРЫШИ			
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептическая и противопожарная защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, ремонт водосточных труб;			
проверка кровли на отсутствие протечек;			осмотры 2 раза в год с составлением дефектных ведомостей для принятия собственниками помещений решения о проведении текущего ремонта
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха			
ЛЕСТНИЦЫ (при наличии)			
Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов, трещин в ступенях; проведение восстановительных и (или) ремонтных работ (при наличии железобетонных/бетонных ступеней - ремонт на месте; при наличии деревянных ступеней - смена ступеней; смена отдельных частей поручней)			осмотры 2 раза в год с оформлением актов для принятия собственниками помещений решения о проведении текущего ремонта за счет средств по ставке текущий ремонт
ОКНА, ДВЕРИ (в помещениях общего пользования)			
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры, контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины); при выявлении нарушений - незамедлительный ремонт; Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.			осмотры 2 раза в год с оформлением актов для принятия собственниками помещений решения о проведении текущего ремонта за счет средств по ставке текущий ремонт
II. РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО- ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ			
Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения включает работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации (итого по разделу).		157 004,46	7,47
СОДЕРЖАНИЕ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ (при наличии)			

Плановые осмотры. Осмотр системы центрального отопления (состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры, устройств в чердачных и подвальных помещениях, состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры расширительных баков на чердаке, состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода, теплоизоляции). В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.	4 раза в месяц в отопительный период	
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); промывка, регулировка и наладка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	2 раза в год	
Регулировка и наладка систем отопления (рабочая проверка системы в целом, проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой и др.)	4 раза в месяц в отопительный период	
Содержание и ремонт теплового пункта (Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах; гидравлические и тепловые испытания оборудования тепловых пунктов) (при наличии).	4 раза в месяц ремонт по мере необходимости	
СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ (ХОЛОДНОГО И ГОРЯЧЕГО), ВОДООТВЕДЕНИЯ (при наличии)		
Плановые осмотры. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.	4 раза в месяц	
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах; контроль параметров теплоносителя и воды, восстановление требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	регулярно по мере необходимости	
осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения, заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках, устранение засоров и др.	регулярно по мере необходимости	
ВЕНТИЛЯЦИЯ (при наличии)		
Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	не реже 1 раза в год	
СОДЕРЖАНИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ		
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, освещение мест общего пользования, ремонт неисправного осветительного оборудования в местах общего пользования.	4 раза в месяц	
Неисправность осветительного оборудования в местах общего пользования (замена перегоревшей эл. лампы, ремонт штепсельных розеток и выключателей)	регулярно по мере необходимости	
Коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных услуг (при наличии)		
Постоянный контроль параметров и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования. Поверка приборов учета	по мере необходимости	
III. РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ИНОГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ		
Санитарное содержание мест общего пользования (итого по разделу).	51 283,92	2,44
Влажное подметание полов во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю	
Мытье полов во всех помещениях общего пользования	1 раз в месяц	
мытьё подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон	2 раза в год	
Содержание земельного участка (работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома)	77 556,42	3,69
В холодный период года:		
сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю (при снегопаде начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада)	
В теплый период года:		
подметание и уборка придомовой территории, уборка мусора с газона, очистка от мусора и промывка урн, уборка контейнерных площадок, подбор мусора с газона, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямиков	1 раз в неделю	
уборка и выкашивание газонов	2 раза в летне время	
Работы по обеспечению устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения, требований пожарной безопасности.	17 655,12	0,84

аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения (при наличии)	постоянно		
выполнение требований пожарной безопасности, осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты, систем дымоудаления	1 раз в год при подготовке к отопительному периоду		
Сдвигка и сброс снега с кровли	2 раза за сезон (февраль-март)	5 674,86	0,27
Сдвигка сброшенного с кровли снега, вывоз снега	2 раза за сезон (февраль-март)	11 980,26	0,57
Итого на содержание ОИ в МКД		323 251,64	15,38
Затраты на управление МКД	постоянно	38 790,20	1,85
ВСЕГО		362 041,84	17,23
Текущий ремонт ОИ в МКД		90 377,40	4,30



ООО "ХК "Коммунальные системы"
/П.В. Артамонов/

АКТ
 приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ
 по содержанию и текущему ремонту общего имущества
 в многоквартирном доме

г. Иркутск

" ____ " _____ 20__ года

Собственник(-и) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу

именуемые в дальнейшем Заказчик, в лице

являющегося собственником квартиры № _____, находящейся в данном МКД
 и ООО "ХК Комсистемы", именуемый в дальнейшем Исполнитель, в лице

действующего на основании _____

с другой стороны,

совместно именуемые "Стороны", составила настоящий акт о нижеследующем:

1.. Исполнителем предъявлены к приемке следующие выполненные работы по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Наименование вида работ (услуги)	Объем работ	Единица измерения работы (м2, п.м..Шт)	Стоимость / сметная стоимость выполненной работы, оказанной услуги за единицу

2. Всего выполнено работ (оказана услуг) на общую сумму _____ руб.

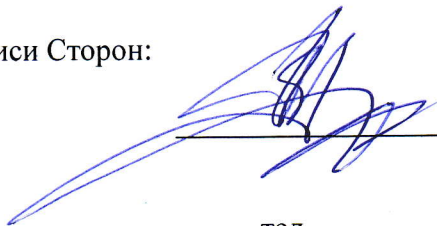
3. Работы выполнены полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель : ООО "ХК Комсистемы" _____



Заказчик : _____ тел. _____