ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № В-8/2015

город Сортавала « 01 » апреля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эталон», в лице ***директора Цыгановой Эльвиры Викторовны***, действующей на основании ***Устава***, именуемое в дальнейшем ***«Управляющая компания»,*** с одной стороны, и ***собственник жилого (нежилого) помещения д. № 8 по ул.Вяйнемяйнена г. Сортавала (Приложение № 7)***, именуемый в дальнейшем «***Собственник***», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, а также решения общего собрания собственников жилого дома от 23.03.2015г. №6/1-з заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

Настоящий Договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, в котором Собственник имеет Помещение, обеспечения надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения получения Собственником коммунальных и прочих услуг.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества , утв. Постановлением Правительством РФ от 03.04.2013г. № 290 по адресу: **д.№ 8 по ул.Вяйнемяйнена, г.Сортавала**, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно: обеспечение надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, а Собственник, в свою очередь, обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2. К общему имуществу многоквартирного дома в отношении которого Управляющей компанией оказываются услуги по настоящему Договору относится: имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и его технические характеристики указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Перечень коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства дома.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным Договором.

2.3. Характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора:

Адрес дома: р.Карелия, г.Сортавала, ул.Вяйнемяйнена, д.8

Общая площадь дома – 2104,15 кв.м.

Этажность – 5

Количество квартир - 40

Общая площадь помещений многоквартирного дома, принадлежащих **Собственникам** и не относящихся к общему имуществу, без учета летних помещений (балконов и лоджий) составляет **1627,00** кв.м. кв.м.

Доля участия Собственника в расходах по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по управлению и других расходах, следующих из функций по управлению, оплате коммунальных и прочих услуг пропорциональна общей площади (без учета летних помещений) Помещения, находящегося во владении у Собственника, по отношению к общей площади (без учета летних помещений) помещений многоквартирного дома, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. приступить к выполнению условий настоящего Договора не позднее 30 дней со дня его подписания.

3.1.2. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в доме;

3.1.3. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество;

3.1.4. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с третьими лицами;

3.1.5. контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

3.1.6. составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

3.1.7. вести реестр собственников, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

3.1.8. оказывать услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством и перечнем услуг, указанных в приложениях к настоящему Договору;

3.1.9. предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам и иным законным пользователям, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение;

г) отопление.

Для этого от имени и по поручению собственников заключать посреднические договоры с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения коммунальными услугами собственников помещений. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров.

3.1.10. информировать Собственника об изменении тарифов на оплату коммунальных услуг и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1.11. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии и нарушения порядка предоставления коммунальных услуг в кратчайшие сроки в соответствии с постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

3.1.12. обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на информационных досках подъездов и на официальном сайте организации *etalon-sortavala.ru*

3.1.13. на основании заявки Собственника направлять представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещениям Собственника.

3.1.14. осуществлять контроль за качеством работ/услуг, выполняемых специализированными и подрядными организациями.

3.1.15. выдавать Собственнику расчетные документы (в пределах своих полномочий).

3.1.16. предоставлять по требованию Собственника сметы на выполнение ремонтных работ.

3.1.17. ежегодно, в течение 1 квартала года, следующего за отчетным предоставлять Собственнику годовой отчет о выполнении Договора управления за истекший год путем размещения на информационных досках подъездов , на официальном сайте организации *etalon-sortavala.ru.* по форме, указанной в Приложении № 5

3.1.18. осуществлять рассмотрение обращений Собственника и принимать по ним соответствующие меры в установленные для этого сроки с соблюдением пунктов 7.2, 7.3 настоящего Договора.

3.1.19. Соблюдать законодательство о персональных данных, в том числе Федеральный закон от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных»; обеспечивать конфиденциальность и безопасность персональных данных при их обработке как в информационной системе, так и без использования средств автоматизации, под которой понимаются любые действия с персональными данными, включая сбор, систематизацию, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.4. В случае непредоставления Собственником до 15 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев подряд.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пунктами 3.3.5, 3.3.8, 3.3.10 - 3.3.20, 3.3.27 Договора.

3.2.8. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переоборудовании и (или) перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.9. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, в качестве истца, ответчика, третьего лица по делам, связанным с выполнением условий определенных настоящим Договором.

3.2.10. Представлять интересы Собственника, в государственных, муниципальных, общественных организациях, контрольных и надзорных органах, органах прокуратуры, судебных органах, перед поставщиками коммунальных услуг и организациями, осуществляющими

содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе при заключении договоров, связанных с предоставлением коммунальных и прочих услуг.

3.2.11. Осуществлять контроль над соблюдением Собственником своих обязательств, в т.ч. по платежам.

3.2.12. Самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту, но в любом случае с соблюдением периодичности, установленной действующим законодательством.

3.2.13. В случае невнесения платы за содержание и ремонт изменять объем выполняемых работ или оказываемых услуг по Договору пропорционально размеру внесенных Собственником платежей.

3.2.14. предоставлять Собственнику, по его заявке, с оплатой по договорным ценам, согласно прейскуранту Управляющей компании, другие услуги, не относящиеся к обязанностям Управляющей компании по настоящему Договору.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передать Управляющей компании право управления многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Расширить перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по решению общего собрания собственников. При этом собственники принимают решение о видах работ и услуг, не входящих в минимальный перечень, и порядке их финансирования.

3.3.3. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги, в т.ч. осуществлять оплату платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, платежей за коммунальные и дополнительные услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Указанные расходы включаются в счет-квитанцию. При оплате за услуги Собственник обязан руководствоваться порядком внесения платежей, указанным в счете-квитанции.

3.3.4. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных разделом 4 платежей.

3.3.5. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора во всех организациях, в том числе по заключению Договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.7. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае если Управляющая компания выполняет какие-либо дополнительные работы и/или услуги и эти работы/услуги были заказаны Управляющей компании собственниками помещений, владеющими более чем пятьюдесятью процентами площади помещений жилого дома (без учета площади мест общего пользования), то оплата данных работ/услуг является обязанностью всех собственников помещений жилого дома.

3.3.8. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, нести бремя расходов на содержание жилого помещения, а также имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения и не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома. Использовать помещение только по его прямому назначению, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.

3.3.9. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права, копию свидетельства о государственной регистрации права собственности или других правоустанавливающих документов.

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы за коммунальные услуги возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. нанимателя (арендатора).

- об изменении объема потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро-, теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующего коммунального ресурса и расчета размера платы за потребление.

3.3.10. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещению представителям Управляющей компании, а также иных организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети , дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

3.3.12. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях в работе оборудования, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.13. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

3.3.14. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций в течение 2-х дней после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям не чаще 1 раза в 6 месяцев с составлением Акта.

3.3.15. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

3.3.16. Своевременно за свой счет осуществлять техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета. Для расчета оплаты коммунальных услуг принимаются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, либо пропущены сроки очередной поверки, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.17. Не производить слив воды из системы отопления.

3.3.18. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, в том числе при производстве работ по ремонту внутриквартирного оборудования.

3.3.19. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.20. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования. Не производить ремонтно-строительные работы, связанные с шумом в период с 19.00 до 9.00 часов, а также в выходные и праздничные дни.

3.3.21. Не размещать рекламные конструкции на стенах многоквартирного дома, прилегающей территории, столбах и иных местах общего пользования без согласования с Управляющей компанией.

3.3.22. Ежемесячно до 15 числа каждого месяца передавать Управляющей компании данные о показаниях прибора учета холодной воды путем записи показаний на листках, размещенных

Управляющей компанией на информационных стендах подъездов либо передавать данные по телефону 2-52-16 в рабочее время с 8.30 до 17.00.

3.3.23. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и замену приборов учета в случае выхода из строя. Незамедлительно уведомлять Управляющую компанию о выходе из строя прибора учета.

3.3.24. В целях предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций, а также правильности начисления платы за водоснабжение и водоотведение при наличии прибора учета холодной воды, заранее извещать Управляющую компанию о своем временном отсутствии с предоставлением информации о месте фактического пребывания и номере контактного телефона, либо о лице, обеспечивающем доступ в жилое помещение на время отсутствия Собственника, в случае возникновения аварийных ситуаций.

3.3.25. Незамедлительно сообщать о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу по тел. 2-52-16, 8921 621 13 25

3.3.26. При заключении настоящего договора передать Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на Помещение.

3.3.27. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.28. При проведении строительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами. Незамедлительно уведомить Управляющую компанию о произошедшем в результате перепланировки и по иным причинам изменении общей площади помещения с предоставлением соответствующих документов.

3.3.29. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником пунктов 3.3.6, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.11 - 3.3.13, 3.3.15-3.3.19, 3.3.25, 3.3.28 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.29. Дать согласие Управляющей компании на обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, уничтожение персональных данных.

3.3.30. Предоставить следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное и социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в жилом помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации договора в части начисления платежей.

3.3.31. Принимать участие в Общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.32. Избрать Совет дома и его председателя.

3.3.33. Уведомлять Управляющую компанию о дате и времени проведении Общего собрания собственников.

3.3.34. Определить Решением Общего собрание собственников порядок приемки выполненных работ. В случае отсутствия данного решения выполненные работы принимаются любым членом собственником дома.

3.3.35. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к настоящему Договору.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Совершать с принадлежащим ему имуществом все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

3.4.2. Знакомиться с условиями договоров, заключенных Управляющей компанией с третьими лицами в рамках исполнения настоящего Договора.

3.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую компанию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при предоставлении надлежащих документов, подтверждающих факт отсутствия.

3.4.5. Получать информацию, затрагивающую его права и охраняемые законом интересы.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу, периодичности работ, в порядке, предусмотренном 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.

3.4.7. Требовать перерасчета платы в случае некачественного предоставления коммунальных услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Республики Карелия и органов местного самоуправления.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, водоотведение) – не является доходом управляющей компании в связи с посреднической деятельностью путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения коммунальными услугами собственников помещений;
- содержание общего имущества многоквартирного дома – является доходом управляющей компании;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома– является доходом управляющей компании;
- управление многоквартирным домом– является доходом управляющей компании.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, с периодичностью, определенной Законодателством РФ

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Плата за сбор, вывоз и утилизацию бытовых отходов устанавливается поставщиком услуг и является составной частью платы за содержание. Если собственниками помещений на общем собрании не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, плата начисляется исходя из размера установленного органами местного самоуправления. В случае отсутствия решения Общего собрания собственников (отсутствия кворума) по определению платы за содержание общего имущества дома, Управляющая компания вправе изменить размер платы в сторону увеличения на процент инфляции, установленный официальными органами на начало текущего года, но не чаще, чем один раз в год и не ранее 01 февраля года.

4.4. В случае предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, перерасчет платы за коммунальные услуги производится в соответствии с 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.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных тарифов за отдельные виды коммунальных услуг на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании неповеренных приборов учета, объем потребления коммунальных ресурсов определяется по нормативу в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, перерасчет платы за коммунальные услуги производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.7. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием в жилом помещении потребителя размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

4.8. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании счета-квитанции, способами, указанными в счете-квитанции (для физических лиц) и на основании счета-фактуры и акта оказанных услуг (для юридических лиц) ежемесячно в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным.

4.9. Льготы по оплате услуг, оказываемых в рамках Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.10. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

4.12. Размер платежа Собственника пропорционален доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома.

4.13. При возникновении задолженности по оплате платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, платежей за коммунальные услуги и услуги по управлению, а также дополнительные услуги по нескольким периодам, поступающие Управляющей компании от Собственника денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности Собственника перед Управляющей компанией в порядке очередности возникновения задолженности (не зависимо от периода, указанного в квитанции, платежном поручении, ином платежном документе).

4.14. На момент заключения договора цена договора управления указана в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.15. Плата за коммунальные услуги и услуги по содержанию и текущему ремонту изменяется в порядке, установленном настоящим Договором. В случае изменения платы она доводится до Собственника путем размещения на информационных досках подъездов и на официальном сайте Управляющей компании *etalon-sortavala.ru,* при этом указанные изменения вступают в силу и становятся обязательным для сторон без внесения изменений в Приложение № 3 к настоящему Договору.

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.17. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее виновных действий (бездействий), в размере действительного ущерба.

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

5.3. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственника, если он возник в результате: использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением технических норм и правил, возникновения аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.4. Ответственность по договорам, заключенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания в пределах обязательств и ответственности установленной этими договорами.

5.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа, начиная со дня следующего за днем исполнения обязательств по оплате, по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете-квитанции и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг, предусмотренной разделом 4 Договора.

5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных разделом 3.3. Договора, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе обратиться в суд о взыскании с Собственника понесенных убытков.

5.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не. представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Собственник несет ответственность за нарушение правил пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.9.Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг требованиям действующего законодательства и нормативных правовых актов органов государственной власти Республики Карелия и органов местного самоуправления.

5.10. Управляющая компания в течение 2-х лет с момента заключения настоящего договора не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, если до момента заключения настоящего Договора управление общим имуществом дома осуществлялось иными лицами.

6. Срок действия Договора.

6.1. Настоящий Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса РФ.

6.2. Настоящий Договор заключается сроком на один год и вступает в силу с 01 апреля 2015 года.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут:

6.3.1. по соглашению сторон.

6.3.2. в судебном порядке.

6.3.3. в случае ликвидации Управляющей компании.

6.3.4. по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позднее чем за два месяца до даты прекращения настоящего Договора.

6.3.5. по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения находящегося в его собственности помещения, путем уведомления Управляющей компании о совершенной сделке с приложением подтверждающих документов

- принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации по причине невыполнения Управляющей компанией условий настоящего договора, о чем Управляющая компания должна быть уведомлена не менее чем за три месяца до даты прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей подтверждающих документов: решения общего собрания собственников, уведомлений о проведении общего собрания собственников, направленных в адрес всех собственников дома, листа регистрации участников собрания, бюллетеней для голосования.

6.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления таким домом, или, если собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме. О передаче технической документации составляется двухсторонний акт.

6.5. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае недостижения согласия, споры разрешаются в судебном порядке, с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования спора.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменной виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Срок рассмотрения претензии – 10 дней с момента регистрации.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель с даты когда Собственник узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), поступившие в Управляющую компанию по истечении указанного срока, рассмотрению не подлежат.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на время действия таких обстоятельств.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не вправе требовать возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, не способная исполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно уведомить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. Заключительные положения.

9.1. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.

9.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10. Реквизиты сторон

Общество с ограниченной ответственностью УК «Эталон»

ООО «Эталон»
Р.Карелия, г.Сортавала, ул. Др. народов, д.5
Тел 2-52-16
ИНН/КПП – 1007019468/100701001
р/сч – 40702810000010000738 в Сортавальском филиале ОАО Банк «Онего».

БИК 048606805
Кор.счет 30101810900000000805

Директор:
_____Цыганова Э.В

Собственники дома № 8 по ул. Вяйнемяйнена г.Сортавала (согласно Приложения № 7)

Приложения:

№ 1 - Состав общего имущества в многоквартирном доме
№ 2 - Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
№ 3 – Перечень услуг по управлению
№ 4 – Цена договора
№ 5 – Форма отчета об исполнении управляющей организацией договора управления
№ 6 – Адреса, по которым осуществляется прием заявок и заявлений
№ 7 – Список собственников, заключивших договор управления

Приложение № 1
к договору № В-8
от «01» апреля 2015 года

Состав общего имущества в многоквартирном доме и его техническая характеристика

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	Г. Сортавала, ул. Вяйнемяйнена д. 8
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3.	Серия, тип постройки	Многоквартирный дом
4.	Год постройки	1967
5.	Степень фактического износа	32 %
6.	Год последнего капитального ремонта	-
7.	Количество этажей	5
8.	Наличие подвала – 441,33 м^2	эксплуатируемый
11.	Наличие цокольного этажа	-
12.	Наличие мансарды	-
13.	Наличие мезонина	-
14.	Количество квартир	40
15.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	-
16.	Строительный объем	7414 куб. м.
17.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома	2104,15 кв. м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	1627 кв. м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	-
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	467,15кв. м.
18.	Количество лестничных пролетов	16шт.
19.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	121,35кв. м.
20.	Уборочная площадь общих коридоров	-
21.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	-
22.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	440,7 кв.м. /застройка/
23.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	-
24.	Уборочная площадь земельного участка (по решению ОСС)	3 класса – 271,6 кв.м., газон – 30 кв.м.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Бутовый ленточный	Удовлетв.
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	Частичное восстановление герметизации стыков стеновых панелей
3.	Перегородки	гипсовые	Удовлетв.
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные	Сборные железобетонные	Удовлетв.

4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Сборные железобетонные	Удовлетв.
5.	Крыша – 573 м^2	Совмещенная рулонная	Удовлетв.
6.	Полы	дощатые, окрашенные	Удовлетв.
7.	Проемы окна ; двери (другое)	Двойные, створные; филенчатые	Удовлетв.
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	Оштукатурено, побелка, оклеено, окрашено.	Удовлетв.
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	Электроплиты, ванны чугунные, электроосвещение, телефон и радио – проводка скрытая	Удовлетв.
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)	Централизованное	Удовлетв.
11.	Крыльца	-	-
12.	Другое: - розлив отопления в подвальном помещении - демонтаж парапета (кв. № 23) - вход в подвальное помещение - подвальные оконные проемы - фасад		- Требует замены с последующим утеплением - Демонтаж парапета – требующие работы по ремонту после демонтажа; - Частичный ремонт 2-х ступеней спуска в подвальное помещение; - Изготовление и установка металлических решеток -Требует частичного оштукатуривание с применением альпинисткой техники и электрооборудования

Управляющая организация
Директор _____
(Цыганова Э.В)

Собственник

(Приложение № 7 к Договору)

Приложение № 2
к договору № В-8
от «01» апреля 2015 года

Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. ***Минимальный перечень работ (утв. Постановлением правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.***

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений ;проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; 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; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
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; 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; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; 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; 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;
выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; 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; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),

проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;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; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: проверка кровли на отсутствие протечек;проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;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; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; 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; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;проверка состояния и при необходимости

восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: 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;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

16. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и

горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов (при наличии), 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); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, 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, электрических установок систем дымоудаления (при наличии), систем автоматической пожарной сигнализации (при наличии), внутреннего противопожарного водопровода, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;мытье окон;очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистыхокрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

20. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности 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, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

22. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов: незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и

др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

23. Работы по обеспечению 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.

24. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

2. ***Расширенный перечень работ (устанавливается решением Общего собрания собственников)***

Управляющая организация
Директор _____
(Цыганова Э.В)

Собственник

(Приложение № 7 к Договору)

Приложение № 3
к договору № В-8
от «01» апреля 2015 года

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением документов, а так же их актуализация и восстановление (при необходимости)
2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях, а также лицах, использующих общее имущество многоквартирного дома на основании договоров;
3. Подготовка предложений и перечня услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества для их рассмотрения на общем собрании собственников;
4. Организация и документальное обеспечение общих собраний собственников;
5. Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома;
6. Взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
7. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги;
8. Обеспечение контроля за исполнением решений собраний собственников, выполнением услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижения целей деятельности по управлению многоквартирным домом;
9. Начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки;
10. Заключение договоров на пользование общим имуществом многоквартирного дома;
11. Раскрытие информации, касающейся управления многоквартирного дома в соответствии с Законодательством РФ;
12. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг;
13. Прием заявок и заявление по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам;
14. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан;
15. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников.

Управляющая организация
Директор _____
(Цыганова Э.В)

Собственник

(Приложение № 7 к Договору)

Приложение № 4
к договору № В-8
от «01» апреля 2015 года

ЦЕНА ДОГОВОРА

№ п/п	*Наименование услуг по договору управления*	*Ед.изм*	*Цена на единицу изм*	*Плановый объем в год*	*Стоимость в год (руб)*
1. Доходы управляющей компании					
1	Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно минимального перечня	Кв.м.	16,56	1627,0	323 317
2	Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вогласно расширенного перечня	Кв.м.	0,74	1627,0	14 448
3	Услуги по управлению	Кв.м.	2,75	1627,0	53 691
	Итого		20,05		391 456
2. Коммунальные услуги (транзитные платежи)					
1	Теплоснабжение	Гкал	3443,63	211	726 606
2	Водоснабжение	Куб.м.	46,52	2197	102 204
3	Водоотведение	Куб.м.	52,90	2197	116 221
	Итого				945 031
	Всего по договору управления в год	**х**	**х**	**х**	**1 336 487**

Управляющая организация
Директор _____ (Цыганова Э.В)

Собственник

(Приложение № 7 к Договору)

Приложение № 5
к договору № В-8
от «01» апреля 2015 года

Форма отчета об исполнении управляющей организацией договора управления

№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
1.	Дата заполнения/внесения изменений	-	
2.	Дата начала отчетного периода	-	
3.	Дата конца отчетного периода	-	
Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества			
4.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода):	руб.	
5.	- переплата потребителями (неизрасходованные денежные средства дома)	руб.	
6.	- задолженность потребителей (перерасход денежных средств дома)	руб.	
7.	**Начислено за работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту, в том числе:**	руб.	
8.	- за содержание дома	руб.	
9.	- за текущий ремонт	руб.	
10.	- за услуги управления	руб.	
11.	Получено денежных средств, в т. ч:	руб.	
12.	- денежных средств от потребителей	руб.	
15.	- денежных средств от использования общего имущества	руб.	
16.	- прочие поступления	руб.	
17.	Всего денежных средств с учетом остатков	руб.	
18.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода):	руб.	
19.	- переплата потребителями (неизрасходованные денежные средства дома)	руб.	
20.	- задолженность потребителей (перерасход денежных средств дома)	руб.	
Выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества и текущему ремонту в отчетном периоде (заполняется по каждому виду работы (услуги))			
21.	Наименование работы (услуги)	-	
22.	Исполнитель работы (услуги)	-	
23.	Периодичность выполнения работы (услуги)	-	
Информация о наличии претензий по качеству выполненных работ (оказанных услуг)			
24.	Количество поступивших претензий	ед.	
25.	Количество удовлетворенных претензий	ед.	
26.	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	ед.	
27.	Сумма произведенного перерасчета	руб.	
Общая информация по предоставленным коммунальным услугам			
28.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода), в том числе:	руб.	
29.	- переплата потребителями	руб.	
30.	- задолженность потребителей	руб.	

31.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода), в том числе:	руб.	
32.	- переплата потребителями	руб.	
33.	- задолженность потребителей	руб.	
Информация о предоставленных коммунальных услугах (заполняется по каждой коммунальной услуге			

34.	Вид коммунальной услуги	-	
35.	Единица измерения	-	
36.	Общий объем потребления	нат. показ.	
37.	Начислено потребителям	руб.	
38.	Оплачено потребителями	руб.	
39.	Задолженность потребителей	руб.	
40.	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	
41.	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	
42.	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	
43.	Суммы пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	
Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг			
44.	Количество поступивших претензий	ед.	
45.	Количество удовлетворенных претензий	ед.	
46.	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	-	
47.	Сумма произведенного перерасчета	руб.	
Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников			
48.	Направлено претензий потребителям-должникам	ед.	
49.	Направлено исковых заявлений	ед.	
50.	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	руб.	

Управляющая организация
Директор
(Цыганова Э.В)

Собственник

(Приложение № 7 к Договору)

Приложение № 6
к договору № В-8
от «01» апреля 2015 года

АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ, ПО КОТОРЫМ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПРИЕМ ЗАЯВОК

Диспетчерские службы ООО УК«Эталон»		
Прием заявлений, предложений, жалоб.	будни: 8.00-17.00 перерыв 12.30-14.00	г.Сортавала, ул.Дружбы народов, дом № 5 **тел. 2 – 52 - 16**
Аварийно-диспетчерская служба - по тепло-водо-снабжению; - по электроснабжению - канализация	круглосуточно	**2 – 52 – 16** **8-921-621-13-25**

Управляющая организация
Директор _____
(Цыганова Э.В)

Собственник

(Приложение № 7 к Договору)

Приложение № 6
к договору № В-8
от «01» апреля 2015 года

Список собственников помещений
в доме № 8 по улице Вяйнемяйнена г.Сортавала , заключивших Договор управления

№ п/п	Ф.И.О	№ квартиры	Площадь в собственности	Паспортные данные, данные свидетельства о гос.регистрации недвижимого имущества	Подпись, телефон
1	Алексеева Т.А	31	42,1	[illegible]	Алексеева
2	Сурков Ю.А.	7	46,0	с изм. на отр. 13 8604 № 692935	Сурк. +7921[illegible]
3	Платунов В.Ф.	35	42,1	8602 375 201	
4	Платунова В.П	34	45,6	8602 375 215 с изм. на с.23	+79214662353
5	Акимова Т.Г.	38	45,6		
6	Подберёзкина М.Р	21	43,2	8602 327222	89210145468
7	Живодрова Т.И	24	31,1	с изменениями 8603502613	89215218918
8	Прокофьев Ф.И	25	43,1	8600078764 1253/1140515/07-1993	Дирек. 89214594724
9	Кривушева М	40	31,2	4-65-89	
10	Сосина В.Н	8	43,3	8602 287479	собрал 79212239002
11	Шилова М.С	1	31,1	8602 326891 +7921 2-40-09	
12	Чернявская Т.Э	10	43	8613 107033 9216277779	
13	Журович В.Т	15	46,0	8602 398183 + 4-75-85	
14	Цуркин А.Ю.	29	43,1	+79317008808	
15	Бутылева Александра Андреевна	23	43	При условии разборки парапета	+79212211115
16	Головина Л.Ф	6	43	8600078923 +79367427711	
17	Ермолаев С.Ф	16	43	8600223561 +79210130364	
18	Ермолаева Е.В	14	42,7	прописан Эгаро ул 8 89210145891	
19	Тимошенко Л.В	20	44,0	8602 420677 +79210132788	
20	Головская Л.А	30	45,6	8602 398507 +79216267699	
21	Чепурная Л.В	39	42,1	+79210145485	
22	Галат О.А	11	45	8600145843 +79212214302	

№ п/п	Ф.И.О	№ квартиры	Площадь в собственности	Паспортные данные, данные свидетельства о гос.регистрации недвижимого имущества	Подпись, телефон
23	Мельникова В.Г.	12	43,3	921-52-26-591	[illegible]
24	Бондаренко А.Ю.	18	42	86 04 832946	[illegible]
25	Берсенев А.В.	33	42,8	8604 817592	[illegible]
26	Иванов В.Я	32	31	89212271074 8600079623	[illegible]
27	Васильев М.М	26	45	89212204801 86 00 192370	Васильев
28	Болдырь Л.П.	27	5	+79212207508	[illegible]
29	Осшевой Г.Е.	4	45	89005544397	[illegible]
30	Иванова Г.В	4	42	8611 056359 тел. 89214608990	[illegible]
31	Кононина	2 22	40.	8614135151	Кононина
32	Жаркова А.М.	36	29,9	5701572473. +79215260428	[illegible]