

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Сосногорск

«01» октября 2014 г.

Ф.И.О. _____, являющийся собственником жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу : Республика Коми, город Сосногорск, улица _____, дом № _____, квартира № _____, общей площадью _____ кв. м., свидетельство о государственной регистрации права: _____, действующий _____

(за себя лично, или по доверенности – указать № доверенность , дату выдачи , кем выдана)

именуемый в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальщик плюс»** (свидетельство о государственной регистрации в качестве юридического лица: (ОГРН 11411008000219 от 10 июля 2014 года) юридический адрес: г. Сосногорск, ул. Молодежная, д. 10, почтовый адрес : Молодежная 10, в лице директора Завадзкой Светланы Игоревны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом, (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Целями заключения настоящего Договора является оказание управляющей организацией услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (по решению общего собрания собственников), а также осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом – деятельности. Адрес многоквартирного дома: г.Сосногорск. ул. Маяковского д. 9

1.2. Настоящий Договор заключен на основании и во исполнение решения общего собрания собственников многоквартирного дома от 22.09.2014 г., протокол собрания № 403, место хранения которого, совместно с бюллетенями для голосования, решением общего собрания собственников определено по почтовому адресу «Исполнителя».

1.3. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома, одинаковы для всех собственников помещений и в силу статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации являются обязательными к исполнению для всех собственников, в том числе не принимавших участия в общем собрании и нанимателей жилых помещений, проживающих в данных помещениях на основании договора социального и (или) коммерческого найма или по другим законным основаниям.

1.4. Общие сведения о многоквартирном доме и состав общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора, в отношении которого осуществляется управление, отражены в Приложении №1, в Приложении № 2.

1.5. «Исполнитель» вправе реализовывать права распоряжения общим имуществом многоквартирного дома в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором и законодательством РФ, на цели и для реализации задач, определенных Договором.

1.6. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, 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 постановлениями правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"), Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Коми, регулирующие жилищные отношения.

2. Предмет Договора

2.1. «Заказчик» поручает, а «Исполнитель» принимает на себя обязательства совершать за плату от имени и за счет «Заказчика» все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ (оказание услуг) по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.1. Услуги по управлению, обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества осуществляются в пределах внешних границ. Внешней границей сетей электро-, тепло- водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества и указанных в Приложении № 2, 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 (при условии уведомления «Исполнителя») или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового прибора) учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.1.2. Внутренняя граница раздела эксплуатационной ответственности между «Заказчиком» и «Исполнителем» приведена в Приложении № 3.

- 2.1.3. «Исполнитель» не обеспечивает выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в отношении общего имущества, и соответственно не может нести ответственность за невыполнение работ (оказание услуг) в отношении такого имущества, в случае если имущество не указано в Приложении № 2, а также расположено за пределами границ, указанных в пункте 2.1.1. Договора, и в Приложении № 3.
- 2.1.4. Перечень работ и услуг, а так же периодичность и сроки их выполнения по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых «Заказчику», соответствует минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, приведен в Приложении № 4 к настоящему Договору.
- 2.1.5. Перечень работ и услуг, соответствующий минимальному может быть изменен соответствующим соглашением Сторон, или путем утверждения нового перечня (сверх минимального) решением общего собрания, за исключением случаев аварийных ситуаций, угрожающих жизни и здоровью граждан – без согласования его общим собранием, случаев императивного изменения перечня работ и услуг на основании соответствующего правового акта. В указанном случае изменения приобретают обязательственную силу с момента вступления правового акта в законную силу. При этом размер платы рассчитывается в соответствии с новым перечнем работ и услуг в порядке и на условиях, определенных пунктом 7 настоящего договора. Сдача-приемка работ производится в соответствии с п. 3.3.10. настоящего Договора.
- 2.1.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения Договора управления (установлен с 01.07.2014 г.) составляет - **37 руб. 61 коп.** за 1м² общей площади жилого помещения. Определение и расчет размера платы осуществляется в порядке и на условиях, определенных пунктом 7. настоящего договора.
- 2.1.7. Затраты, связанные с выполнением «Исполнителем» не оговоренных настоящим Договором работ, оплачиваются «Заказчиком» дополнительно на основании решения общего собрания собственников дома или на основании общего собрания собственников отдельного подъезда дома, в случае, если такие работы (услуги) являются общими, применительно к жильцам одного подъезда (установка почтовых ящиков, досок объявлений, табличек на подъезды и т.д.).
- 2.1.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, указанного в приложении № 2, к настоящему договору, «Исполнитель» не несет ответственности за качество оказанных услуг и выполненных работ по параметрам, зависящих от технического состояния эксплуатируемого оборудования, имущества, и качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
- 2.2. «Заказчик» поручает, а «Исполнитель» принимает на себя обязательства совершать за плату от имени и за счет «Заказчика» все необходимые юридические и фактические действия, направленные на оказание коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией по решению общего собрания собственников. «Исполнитель» является исполнителем коммунальных услуг на основании решения общего собрания собственников в отношении тех коммунальных услуг, исполнителем которых общим собранием собственников выбрана Управляющая организация.
- 2.2.1. «Исполнитель» обеспечивает прием, учет и передачу части электрической энергии, поставляемой ресурсоснабжающей организацией, используемой на общедомовые нужды – далее по тексту (электроэнергия), по сетям и конструктивным элементам, являющимся общим имуществом собственников многоквартирного дома. «Заказчик» обязуется оплачивать часть электроэнергии, направляемую на обеспечение общедомовых нужд многоквартирного жилого дома, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (в ред. от 27.08.2012) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").
- 2.2.2. «Исполнитель» определяет объем коммунальной услуги на общедомовые нужды в период с 20 по 25 число текущего месяца, в соответствии с п. 7.4 и Приложением № 6 к Договору.
- 2.2.3. Качество коммунальных услуг должно соответствовать нормативно-правовым актам РФ.

3. Обязанности Сторон

3.1. По настоящему Договору Стороны обязуются:

- 3.1.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома.
- 3.1.2. Содействовать в реализации задач и достижении целей, определенных настоящим Договором.
- 3.1.3. Принимать участие в управлении многоквартирным домом.

3.2. «Заказчик» обязуется:

- 3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.
- 3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме в размере и порядке, определенном решениями общих собраний, настоящим Договором, жилищным законодательством.
- 3.2.3. В срок, размерах и порядке, установленном Договором, законодательством РФ, оплачивать (вносить плату) за оказываемые по настоящему Договору услуги и выполняемые работы. Возмещать «Исполнителю» расходы, связанные с исполнением настоящего Договора сверх перечня работ и услуг, не предусмотренных Договором.
- 3.2.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ в принадлежащее на праве собственности помещение(я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, устранения аварий и контроля, имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.
- 3.2.5. Незамедлительно сообщать «Исполнителю» об обнаружении неисправностей внутридомовых инженерных сетей, оборудования, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан, угрозу причинения ущерба имуществу.
- 3.2.6. За свой счет производить обслуживание, содержание и ремонт принадлежащего жилого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по вине «Заказчика», либо возместить ущерб собственникам через «Исполнителя».

3.2.7. Не осуществлять переоборудование инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования приборов учета соответствующего вида коммунальных услуг, изменением их местоположения в составе инженерных сетей.

3.2.8. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами.

3.2.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее «Заказчику», дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи «Заказчика», проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между «Заказчиком» и членами его семьи. Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.2.10. В случае временного отсутствия «Заказчика» предоставлять УО информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения «Заказчика» на случай устранения аварийных ситуаций.

3.2.11. Информировать «Исполнителя» об изменении права собственности на жилое (нежилое) помещение, согласовывать с «Исполнителем» перепланировку, реконструкцию, жилого (нежилого) помещения.

3.2.12. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и Правила пользования общим имуществом, соблюдать права соседей, бережно относиться к общему имуществу, не допускать его порчу, принимать меры по сохранности, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

3.2.13. Инициировать проведение общих собраний собственников.

3.2.14. Нести самостоятельно дополнительные расходы, не определенные настоящим Договором, на содержание общего имущества.

3.2.15. Информировать «Исполнителя» обо всех обстоятельствах, ставших ему известными, о фактах неисполнения обязательств как УО, так и третьими лицами, нарушении прав «Заказчика», причинение ущерба общему имуществу третьими лицами.

3.2.16. По требованию «Исполнителя» принимать меры, направленные на исполнение предписаний контролирующих, надзорных органов, вынесенных относительно состава, состояния и иных показателей общего имущества.

3.2.17. Оплачивать «Исполнителю» ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным платю за жилое помещение и коммунальные услуги. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.2.18. Предоставить согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

3.2.19. Возмещать убытки, причиненные «Исполнителю» «Заказчиком» в результате невнесения ими платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.20. «Заказчик» жилого помещения обязан осуществлять модернизацию и реконструкцию электрооборудования в своем жилом помещении с целью обеспечения возможности пользоваться бытовыми электроприборами мощностью до 4 кВт в квартире с установкой защитного отключения.

3.2.21. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей «Исполнителя» для осуществления контрольных функций, в том числе проверки прибора учета и правильности снятия показаний индивидуального прибора учета «Заказчика», в присутствии представителей «Заказчика» в соответствии с жилищным законодательством.

3.2.22. Не допускать перегрузку системы электроснабжения, соблюдать режим потребления электрической энергии в соответствии с установленными техническим нормами и правилами, договором между «Исполнителем», ресурсоснабжающей организацией, «Заказчиком».

2.2.23. «Заказчик» обязан передавать показания индивидуального прибора учета электроэнергии «Исполнителю» в период с 15 по 19 число текущего месяца по тел.5-55-32.

2.2.24. Основания и порядок приостановления и (или ограничения) предоставления коммунальных услуг осуществляется в соответствии с п.ХI. «Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг» «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

3.2.25. Нести иные обязательства в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. «Исполнитель» обязуется:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора. Ответственность «Исполнителя» по настоящему Договору определяется объемами принятых договорных обязательств, степенью исполнения «Заказчиком» финансовых обязательств, что исключает привлечение к ответственности за ущерб, причиненный имуществу «Заказчика» по причине недостаточности средств, перечисляемых на ремонт, содержание и обслуживание общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.2. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет «Заказчика» договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать выполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

- д) подготавливать и представлять «Заказчику» предложения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством;
- е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;
- з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилых помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
- и) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- ж) обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «Заказчика» в МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах средств, вносимых «Заказчиком» на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества.

При этом:

-УО не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора. «Исполнитель» не несет ответственности за ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не профинансировали его содержание и ремонт, а равно как отказались нести расходы на проведение таковых работ;

-УО не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу, если они возникли в результате: а) противоправных действий «Заказчика» и лиц, проживающих в помещениях «Заказчика», третьих лиц; б) использованием «Заказчиком» общего имущества не по назначению, и с нарушением действующего законодательства; в) не обеспечением «Заказчиком» своих обязательств, установленных настоящим Договором; г) аварий, произошедших не по вине УО и при невозможности последней предусмотреть и/или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и прочие).

3.3.3. Обеспечивать надлежащее содержание объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.4. Раскрывать информацию о деятельности управляющей организации в порядке, определенном действующим законодательством. Режим доступа к официальному сайту на котором размещена информация о деятельности управляющей организации, ее основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и др. информация предусмотренная законодательством РФ : <http://komunalschik-plus.ru/> и [/reformagkh.ru/](http://reformagkh.ru/)

3.3.5. Вести и хранить техническую и финансовую документацию, в т. ч. базы данных «Заказчика» и лиц, пользующихся помещениями, на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование (внутридомовое электрооборудование, газовое оборудование, сантехническое и иное оборудование) и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, сметы и расчеты, связанные с исполнением Договора по адресу Молодежная 10. Паспортизация и плановая техническая инвентаризация жилых строений и помещений, подготовка иной необходимой технической документации, производится дополнительно за счет средств «Заказчика» на основании решения общего собрания собственников.

3.3.6. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, настоящим Договором, представляя к оплате «Заказчику» в срок до 01-го числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц (платежных агентов) и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.7. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у «Заказчика» денежные средства в качестве платы за предоставленные ими услуги.

3.3.8. Информировать «Заказчика» в письменной форме об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере. Информирование осуществляется посредством размещения соответствующего сообщения в платежном документе (квитанции), выставляемой к оплате за предшествующий месяц.

3.3.9. Рассматривать обращения «Заказчика» в течении 30 дней с момента регистрации заявления и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.10. Представлять «Заказчику» отчет по форме – Приложение №5 о выполнении условий Договора за предыдущий год в течении первого квартала года, следующим за отчетным. Предоставление отчетов, подписанных и заверенных печатью «Исполнителя», осуществляется посредством их размещения на информационных стендах многоквартирного дома, расположенных на подъездах дома, а так же размещения на официальном сайте, режим доступа указан в п.3.3.4 Договора. Отчет о выполнении условий Договора за предыдущий год является одновременно актом приема- передачи выполненных работ и услуг за предыдущий год, при этом отдельного акта (актов) не составляется. Отчет (акт приема - передачи) о выполнении условий Договора за предыдущий год считается принятым, если от «Заказчика» в течении 30 дней после размещения отчета, не поступило мотивированное возражение по отчету. В случае поступления мотивированного возражения «Исполнитель» в течении 30 дней принимает решение о корректировке отчета (если возражения обоснованы), либо оставления отчета без изменения.

3.3.11. Следить за работоспособностью сетей и конструктивных элементов МКД, которые используются для приема, учета и распределения электроэнергии, направляемой на общедомовые нужды, проводить их обследование, ремонт, восстановление и прочие необходимые мероприятия.

3.3.12. Обеспечивать прием, точный учет и надлежащую передачу электроэнергии, передаваемую по сетям и конструктивным элементам МКД, направляемую на общедомовые нужды.

3.3.13. Контролировать работу общедомового прибора учета поставляемой в МКД электроэнергии, своевременно проводить все необходимые мероприятия, предусмотренные инструкцией по его эксплуатации, в том числе обеспечивать его ремонт, замену запасных частей, поверку и т.д.

- 3.3.14. «Исполнитель» обеспечивает снятие показаний общедомового прибора учета с 17 по 20 числа текущего месяца.
- 3.3.15. Производить сбор, хранение, обработку персональных данных «Заказчика» в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» и положением о работе с персональными данными граждан («Заказчиков»).
- 3.3.16. «Исполнитель» по письменному запросу «Заказчика» информирует «Заказчика» в течении 30 дней о видах работ, услуг и минимального размера взноса, включенных в региональную программу капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта, утвержденных Постановлением Правительства РК от 30.12.2013 N 572 "Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Коми на 2014 - 2043 годы" (вместе с "Перечнем всех многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Коми, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу"). Режим доступа к информации, указанной в п.3.3.16. Официальный Интернет-портал Республики Коми <http://www.rkomi.ru>.

4.Права сторон.

4.1. «Заказчик» имеет право:

- 4.1.1. Пользоваться, в порядке и на условиях, определенных законодательством, решениями общих собраний собственников, общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.
- 4.1.2. Требовать от «Исполнителя» перерасчета платежей за жилищные услуги в связи с некачественным и несвоевременным предоставлением таких услуг, в порядке, установленном законодательством и настоящим Договором.
- 4.1.3. Требовать возмещения убытков, ущерба понесенных и причиненных по вине «Исполнителя», при условии, что вина управляющей организации установлена и доказана в судебном порядке.
- 4.1.4. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным по форме, определенной Приложением 5 к Договору.
- 4.1.5. Письменно сообщать «Исполнителю» об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 30 дней после его размещения в установленном п.3.3.10. Договора порядке. В случае если указанный срок возражения не будут представлены «Заказчиком», отчет считается принятым, а работы и услуги принятыми без возражений, оказанными надлежащим образом.
- 4.1.6. Обращаться к «Исполнителю» по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора с жалобами, заявлениями и обращениями, в том числе по работам и услугам, оказанным третьими лицами на основании заключенных договоров.
- 4.1.7. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении условий настоящего Договора на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.
- 4.1.8. Реализовывать иные права, установленные жилищным законодательством.
- 4.1.9. Избирать Совет многоквартирного дома, который обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и выполняет иные функции предусмотренные ЖК РФ.
- 4.1.10. Взаимодействие между Советом многоквартирного дома и «Исполнителем» осуществляется на основании соглашения, после избрания такого совета общим собранием собственников.
- 4.1.11. «Заказчики» - собственники МКД имеют право общим собранием принять решение о досрочном выполнении включенных в региональную программу кап.ремонта, работ и услуг и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее - дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт управляющей организации.
- 4.1.12. «Заказчики» - собственники МКД имеют право общим собранием принять решение о взносе на капитальный ремонт в размере сверх минимального или дополнительного взноса - аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения соответственно видам работ, включенных в перечень работ, услуг и периоду внесения такого взноса.

4.2. «Заказчик» не вправе :

- 4.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, составляющие 18,4 кВт на дом.
- 4.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- 4.2.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- 4.2.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах ОДПУ и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 4.2.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже (+) 12 градусов Цельсия;
- 4.2.6. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.3. «Исполнитель» имеет право:

- 4.3.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

- 4.3.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных «Исполнителем» в результате нарушения «Заказчиком» обязательств по настоящему Договору, в том числе подавать иски в суд.
- УО вправе выполнить работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья «Заказчик» и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД на законных основаниях, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем УО обязана проинформировать «Заказчика» путем вывешивания уведомления на входных дверях подъездов в срок, определенный законодательством и принимать такие работы, в соответствии с Договором. Выполнение таких работ осуществляется за счет средств поступивших от «Заказчика» в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества.
- 4.3.3.Требовать от «Заказчика» возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме, в том числе подавать иски в суд.
- 4.3.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для целей управления, обслуживания и ремонта общего имущества.
- 4.3.5.На основании решений общего собрания «Заказчика» помещений передавать в возмездное пользование третьих лиц общее имущество многоквартирного дома, заключать с указанными лицами договоры, в том числе размещение средств наружной рекламы, аренды.
- 4.3.6. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, использовать полученные средства на цели и задачи, определенные настоящим Договором.
- 4.3.7. Вносить предложения на рассмотрение общему собранию собственников помещений об изменении перечня работ и услуг, оказываемых «Исполнителем» иных условий Договора по усмотрению «Исполнителя».
- 4.3.8.Требовать от «Заказчика» своевременного внесения платы за оказываемые услуги, в том числе в судебном порядке.
- 4.3.9. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги, подавать иски, привлекать «Заказчика» к установленной законодательством ответственности за неисполнение обязательств установленных Договором, действующим законодательством. Осуществлять взимание платы за произведенные дополнительные работы, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.3.10. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, и их соответствия условиям Договора.
- 4.3.11. Не принимать, либо не рассматривать от «Заказчика» жилых помещений МКД заявки, жалобы, обращения и заявления к рассмотрению, имеющих долг по оплате жилищно-коммунальных услуг, либо поданных без указания обращающегося лица, обратного адреса, поданных с иными нарушениями действующего законодательства.
- 4.3.12. Требовать от «Заказчика», собственников помещений многоквартирного дома принятия мер по исполнению предписаний и иных указаний контролирующих, надзорных органов, вынесенных управляющей организацией, при исполнении условий настоящего Договора.
- 4.3.13. Оказывать «Заказчику» дополнительные платные услуги по содержанию и ремонту жилого (нежилого) помещения согласно действующих прейскурантов и не входящих в плату за техническое обслуживание и ремонт жилого помещения.
- 4.3.14. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям «Исполнителя».

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. «Заказчик» несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный «Исполнителю» в результате противоправных действий, а также за ущерб, причиненный Управляющей организацией, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.2.3. За убытки, причиненные «Исполнителю», в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. «Исполнитель» несет ответственность при установлении его вины в установленном порядке за ущерб, причиненный «Заказчику» в результате его неправомерных действий или бездействий, в размере причиненного ущерба.

5.4. «Исполнитель» не несет ответственность за не предоставление, не надлежащее предоставление коммунальных услуг, по прямым договорам с РСО.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обстоятельств по настоящему Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. Цена договора

7.1. Цена договора устанавливается, как плата за содержание и ремонт общего имущества собственников нанимателей, арендаторов в месяц и рассчитывается по формуле: установленный размер платы за работы и услуги (определенный на основании Методики расчетов (Приложение № 7), входящие в состав платы за содержание и ремонт помноженный на площадь жилого помещения «Заказчика» помещения:

$C = P \times S$, где

C – цена договора в месяц, рублей

P – размер платы за содержание и ремонт общего имущества на 1 м.кв. площади, рублей

S – общая площадь жилого помещения, м.кв.

$P = Z_{\text{общ}} / S_{\text{общ}}$

$Z_{\text{общ}}$ – общая сумма затрат.

$S_{\text{общ}}$ – общая площадь помещений (жилых и нежилых, кроме МОП – указана в Приложении 1)

7.1.1. Размер платы за жилое помещение для «Заказчика» помещения в многоквартирном регулируется статьей 156 Жилищного кодекса РФ и включает в себя:

Плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же все расходы Управляющей организации, связанные с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

7.1.2. Цены на услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД определяются исходя из **планово-договорной стоимости работ**, услуг, в зависимости от установленного состава и периодичности выполнения работ по содержанию и ремонту жилья. Затраты, связанные с обслуживанием общего имущества в МКД, включаемые в себестоимость, рассчитываются из цен и тарифов, сложившихся на момент расчетов, включая НДС и индексируются ежегодно в пределах роста индекса потребительских цен на работы и услуги. Изменение размера платы может не соответствовать изменению индекса потребительских цен в случае изменения видов работ, услуг, их периодичности, объемов работ и услуг, а так же изменение рыночных цен соисполнителей и (или) подрядчиков.

7.1.3. Размер платы за работы и услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в момент заключения Договора принимается общим собранием собственником с учетом предложений «Исполнителя» и, подлежит изменению не чаще 1 раза в год с последующей ежегодной индексацией «Исполнителем» при изменении стоимости составных показателей размера платы и (или) изменения существа Методики (Приложение № 6), о чем «Исполнитель» информирует «Заказчика» за 30 дней до изменения самого тарифа, уведомив «Заказчика», разместив информацию в направляемых квитанциях.

7.1.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению 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 Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, а также условиями договора управления;

7.2. Порядок расчёта размера платы за электрическую энергию, переданную по сетям и конструктивным элементам МКД, использованную на общедомовые нужды, осуществляются в порядке, установленном пунктом 13 Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и приведен в Приложении № 6 к настоящему договору.

7.2.1. Стоимость 1 киловатт/час (с учетом НДС) (тариф) устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти Республики Коми – Служба РК по тарифам. Информация о ценах на электрическую энергию (мощность), поставляемую ОАО "Коми энергосбытовая компания" покупателям на территории Республики Коми, поставляемой населению и приравненным к нему категориям потребителей, по договорам энергоснабжения размещена на официальном сайте ОАО «КЭСК» режим доступа: <http://www.komiesc.ru/>, в разделе **тарифы / физические лица** /

7.2.2. Оплата использованной на общедомовые нужды электрической энергии производится «Заказчиком» на основании полученного извещения (квитанции) на оплату не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

7.3. В случае принятия общим собранием собственников решения о предоставлении иных коммунальных услуг (за исключением п.7.2) порядок расчета платы за такие виды коммунальных услуг определен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354. Если жилищным законодательством допустим иной порядок расчета платы – это указывается в решении общего собрания «Заказчика».

7.4. При наличии ОДПУ объем коммунальных услуг, предоставляемых на общедомовые нужды определен исходя из показаний коллективного прибора учета, за минусом суммарного квартирного потребления и потребления нежилых помещений (если такие помещения являются субабонентами) распределяется в полном объеме между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

8. Порядок расчетов

8.1. «Заказчик» (наниматель, арендатор) ежемесячно вносит плату на расчетный счет Управляющей организации, в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным через отделения ОАО «Сбербанк РФ», ОАО «БАНК СГБ», ОАО «Северный Народный банк», ФГУП «Почта России» и другие.

8.2. Оплата производится на основании платежных документов, (представленных «Исполнителем», либо привлеченным УО платежным агентом) не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

8.3. Не использование «Заказчиком» помещений, иными лицами, пользующимися помещениями на законных основаниях, не является основанием невнесения определенной в п.7.1. Договора платы.

8.4. В случае переплаты «Заказчиком» (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору «Исполнитель» вправе направить средства в счет будущих платежей.

9. Контроль за деятельностью «Исполнителя».

9.1. Контроль за деятельностью «Исполнителя» осуществляет Совет МКД и включает в себя:

- Представление «Заказчику» информации о состоянии переданного в управлении жилищного фонда;
- Отчет «Исполнителя» о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующим за отчетным.

10. Разрешение споров

10.1. Взыскание задолженности по внесению платы определенной настоящим договором, производить по месту нахождения помещения, указанного в преамбуле Договора

Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

10.2. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

11. Срок действия и порядок изменения и расторжения Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к правоотношениям, возникшим с «01» октября 2014 года.

11.2. Настоящий Договор заключен на срок: 5 лет.

11.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством. Решение общего собрания собственников помещений об образовании ТСЖ, реализации иных прав «Заказчиков» в части управления не является основанием к расторжению настоящего Договора, изменения его условий, до вступления в силу в порядке и срок, установленном законодательством, нового договора. Заключение указанного договора, возможно, не ранее чем по истечению календарного года с момента заключения настоящего Договора.

При создании ТСЖ, на основании решения общего собрания собственников допускается перевод прав по настоящему договору на созданное товарищество.

11.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

11.5. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за месяц до окончания срока его действия, он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

11.6. По требованию одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут в случае истечения срока действия договора, а так же по решению суда в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, другими законами или Договором.

11.7. «Исполнитель» в течении тридцати дней с момента получения решения общего собрания об изменении способа управления или по истечении срока договора (по требованию одной из сторон) обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, имеющиеся на момент прекращения Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Заказчика» по оплате понесенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

12.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

12.3. Режим работы управляющей организации для приема заявлений, обращений, и т. д.: Понедельник-пятница: с 8-00 до 17-00 перерыв на обед с 12-00 до 13-00, суббота-воскресенье – выходной.

Телефон аварийной и диспетчерской служб ООО «АДС Коммунальщик» по проблемам внутридомового инженерного оборудования 8(82149) 5-02-20, адрес местонахождения: г. Сосногорск, ул. Октябрьская, д. 6 – режим работы круглосуточно без выходных.

Телефон диспетчера управляющей организации ООО «Коммунальщик плюс»: 8(82149) 5-09-51- режим работы с 08-00 до 17-00, перерыв с 12-00 до 13-00, суббота-воскресенье – выходной.

Номера телефонов аварийных и диспетчерских служб организаций, привлеченных «Исполнителем» будут указываться в платежных документах, выставляемых «Заказчику».

13. Перечень приложений :

- 1) Общие сведения о многоквартирном доме;
- 2) Состав общего имущества многоквартирного дома;
- 3) Граница раздела эксплуатационной ответственности между «Заказчиком» и «Исполнителем»;
- 4) Перечень работ и услуг;
- 5) Форма отчета (акта приема-передачи) Управляющей организации;
- 6) Порядок Расчета размера платы за электроэнергию, направленную на общедомовые нужды в расчетном периоде;
- 7) Методика расчета размера платы за содержание, обслуживание и текущий ремонт МКД;

14. Адреса и банковские реквизиты Сторон.

«Исполнитель» ООО «Коммунальщик плюс»	«Заказчик»: Адрес: РК, 169501, г. Сосногорск
---	--

Юридический, почтовый адрес: 169500, РК, г. Сосногорск, ул. Молодежная, д. 10
почтовый адрес : Молодежная 10.
тел./факс 8-82149-5-09-51
E-mail: molod10@mail.ru
ИНН/ КПП 1108022731/110801001_____
ОГРН _1141108000219_____
Код по ОКПО _15092249
Код по ОКВЭД 70.32.1
р/с 40702810827040001251 в ФАКБ «Северный Народный Банк» (ОАО) в г.Ухта
кор/сч 30101810000000000785
БИК 04871785

Директор _____ /С.И. Завадзкая/

_____, кв _____
Паспорт № _____
Выдан « ____ » _____
(когда,
кем) _____
Место регистрации _____

(При наличии доверенности , указываются реквизиты доверенности)

/ _____
Ф.И.О _____ подпись _____

Общие сведения о многоквартирном доме
(г.Сосногорск)

1.	Адрес многоквартирного дома	Маяковского 9
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	нет
3.	Серия, тип постройки	Лит А, жилой
4.	Год постройки	1958
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	Нет данных
6.	Степень фактического износа	Нет данных
7.	Год последнего капитального ремонта	2009 (крыша)
8.	Количество этажей	2
9.	Наличие подвала	нет
10.	Количество квартир	12
11.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	нет
12.	Строительный объем	2847 куб. м
13.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с коридорами и лестничными клетками	897,6 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	637,1 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0,0 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0,0 кв. м
14.	Количество лестниц	2 шт.
15.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	79,2 кв. м
16.	Уборочная площадь общих коридоров	0,0 кв. м
17.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1884 кв. м
18.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	11:19:0801020:256

«Исполнитель»
ООО «Коммунальщик плюс»

«Заказчик»:

Директор _____ С.И.Завадзкая _____ / _____ /
м.п. _____ ф.и.о.

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта
1.	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета.
2.	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, чердаки, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (эlevatorные узлы и другое инженерное оборудование)
3.	Крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий; 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)
4.	Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
5.	Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых внутриквартирных стыковых соединений.
6.	Внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию.
7.	Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры обслуживающая более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме.
8.	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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, (квартирных) приборов учета электрической энергии.

Примечание : техническое состояние многоквартирного дома указывается в ежегодных актах весеннего и зимнего осмотра, которые хранятся по почтовому адресу «Исполнителя».

Управляющая организация
ООО «Коммунальщик плюс»

Собственник:

Директор _____ С.И.Завадзкая _____ / _____ /
м.п. _____ ф.и.о.

Граница раздела эксплуатационной ответственности между «Заказчиком» и «Исполнителем»

1. По строительным конструкциям.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме включаются:

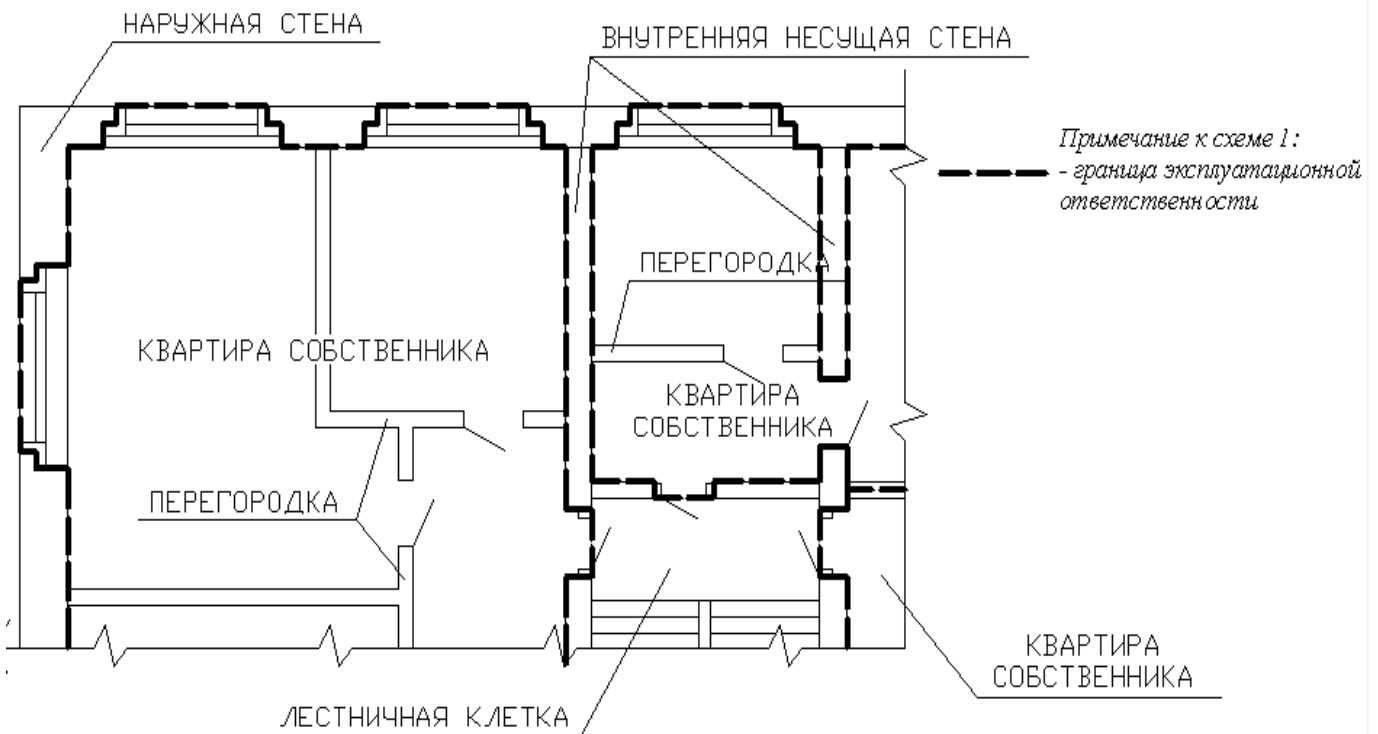
а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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, 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);

Схема 1. Разделения эксплуатационной ответственности по строительным конструкциям

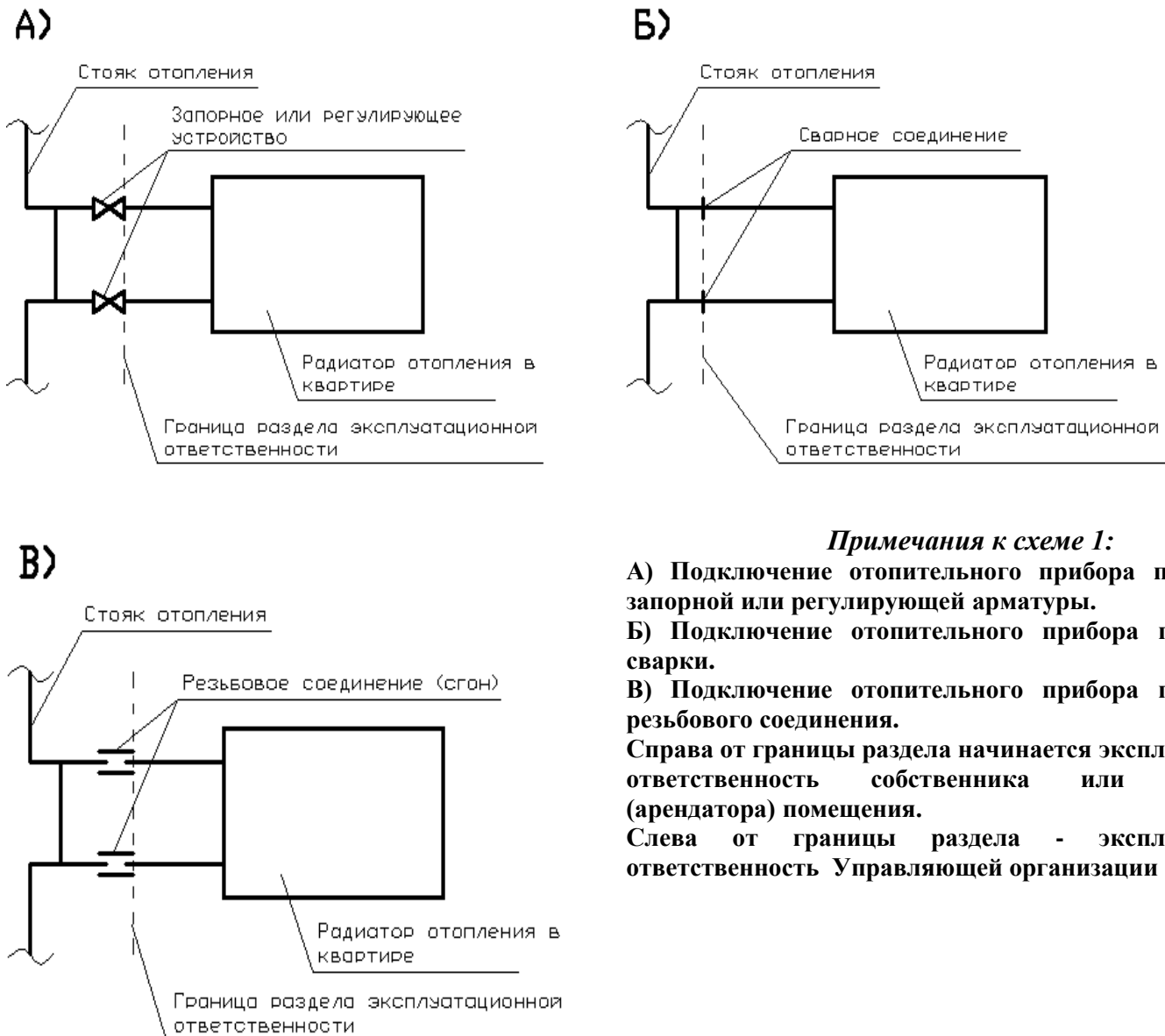


Граница раздела эксплуатационной ответственности между «Заказчиком» и «Исполнителем»

1. По системе отопления.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, а также Решением ВС РФ от 22.09.2009г. №ГКПИ09-725 в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии и другого оборудования, расположенного на этих сетях, а также обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п.). Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы) являются собственностью владельца данной квартиры. Граница раздела эксплуатационной ответственности в данном случае при наличии запорной или регулирующей арматуры на подводящем к отопительному прибору трубопроводе проходит по запорному или регулируемому устройству. При этом само запорное или регулирующее устройство относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме. При отсутствии запорной или регулирующей арматуры на подводящем к отопительному прибору трубопроводе, граница раздела эксплуатационной ответственности проходит по первому соединению на ответвлении от стояка отопления. При этом данное соединение относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Схема 1. Разделения эксплуатационной ответственности по системе отопления



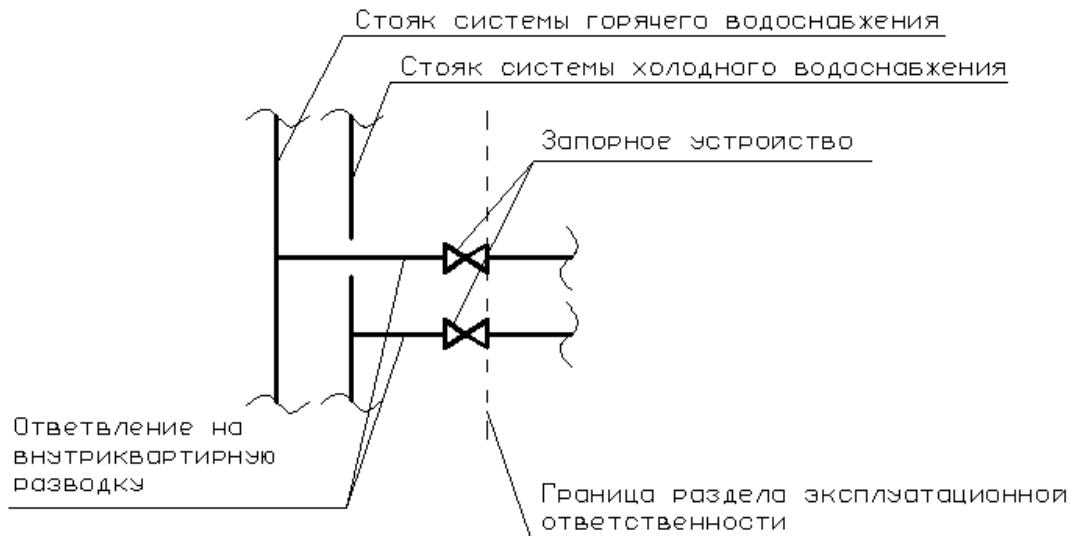
Примечания к схеме 1:

- А) Подключение отопительного прибора при наличии запорной или регулирующей арматуры.
 - Б) Подключение отопительного прибора при помощи сварки.
 - В) Подключение отопительного прибора при помощи резьбового соединения.
- Справа от границы раздела начинается эксплуатационная ответственность собственника или нанимателя (арендатора) помещения.
Слева от границы раздела - эксплуатационная ответственность Управляющей организации

2. По сетям горячего и холодного водоснабжения.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Схема 2. Разделения эксплуатационной ответственности по системе горячего и холодного водоснабжения



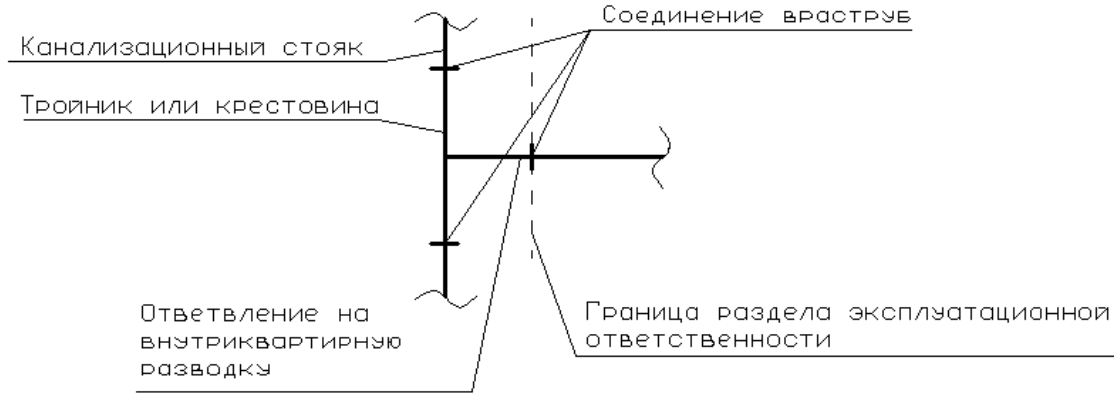
Примечания к схеме 2: Справа от границы раздела начинается эксплуатационная ответственность собственника или нанимателя (арендатора) помещения.

Слева от границы раздела - эксплуатационная ответственность Управляющей организации.

3. По сетям канализации.

В соответствии с Постановлением правительства РФ от 6 мая 2011г. №354 в части изменений, которые вносятся в акты правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг, пунктом 3, подпунктом а) о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, о дополнении пункта 5 абзацем следующего содержания: "В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе." При этом первое стыковое соединение относится к имуществу собственника или нанимателя (арендатора) помещения.

Схема 3. Разделения эксплуатационной ответственности по системе канализации.

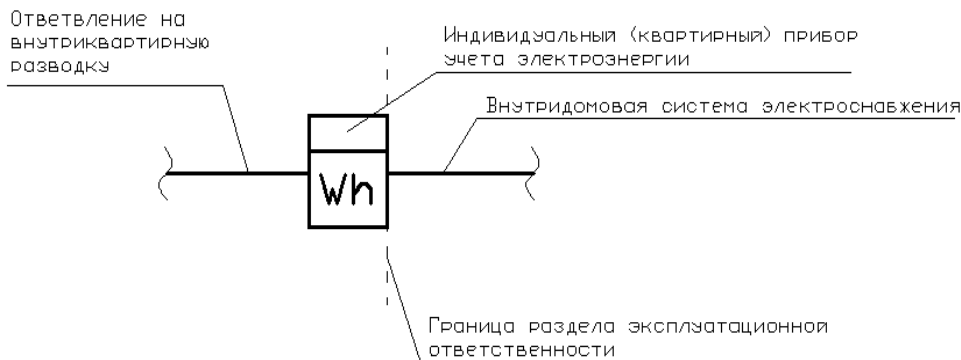


Примечания к схеме 3: Справа от границы раздела начинается эксплуатационная ответственность собственника или нанимателя (арендатора) помещения.
Слева от границы раздела - эксплуатационная ответственность Управляющей организации.

4. По сетям электроснабжения.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 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) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. При этом квартирный прибор учета электроэнергии относится к имуществу собственника или нанимателя (арендатора) помещения.

Схема 4. Разделения эксплуатационной ответственности по системе электроснабжения.

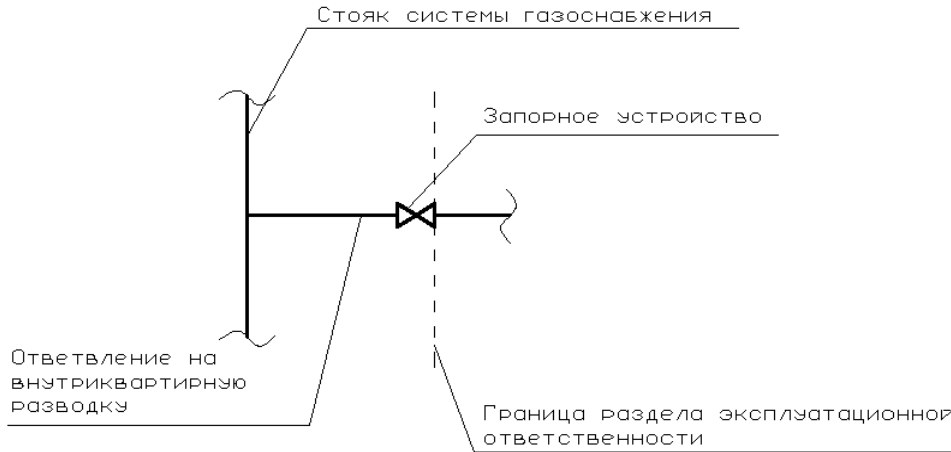


Примечания к схеме 4: Слева от границы раздела начинается эксплуатационная ответственность собственника или нанимателя (арендатора) помещения.
Справа от границы раздела - эксплуатационная ответственность Управляющей организации.

5. По сетям газоснабжения.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Схема 5. Разделения эксплуатационной ответственности по системе газоснабжения.



Примечания к схеме 5: Справа от границы раздела начинается эксплуатационная ответственность собственника или нанимателя (арендатора) помещения.

Слева от границы раздела - эксплуатационная ответственность Управляющей организации.

«Исполнитель»
ООО «Коммунальщик плюс»

«Заказчик»:

Директор _____ С.И.Завадзкая
м.п.

Наименование услуг и работ	Периодичность
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:	
Осмотр территории вокруг здания и фундамента (Проверка параметров вертикальной планировки вокруг здания проектным параметрам- устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:признаков неравномерных осадок фундаментов ; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с каменными 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)	2 раза в год
2. Работы, выполняемые в зданиях с помещениями с распредел.узлами:	
Осмотр устройства системы центрального отопления в приемках, помещений р/у узлов (проверка состояния помещений р/у узлов, входов в эти помещения , 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 технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей)	2 раза в год
Проведение дератизации	1 раз в 2 месяца
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
Осмотр стен МОП (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; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.)	2 раза в год
многоквартирных домов:	
Осмотр перекрытий МОП (выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; 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, к конструкциям перекрытия (покрытия);при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.)	2 раза в год
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
Осмотр балок (ригелей) перекрытий и покрытий (контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;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)	2 раза в год
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	

Осмотр всех элементов шиферной кровли (проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках ; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
Очистка кровли от снежных шапок, сосулек	2 раза в год
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
Осмотр лестниц МОП (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)	2 раза в год
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
Осмотр фасадов (выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами ;выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, элементов металлических ограждений на балконах, козырьках, контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и козырьков над входами в здание, контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.).	2 раза в год
домах:	
Осмотр перегородок МОП (выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, 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.)	2 раза в год
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.	
Осмотр внутренней отделки стен МОП (проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений).	2 раза в год
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
Осмотр оконных и дверных заполнений помещений МОП (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)	2 раза в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
Осмотр полов МОП (проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ).	2 раза в год
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:	

Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей (проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ).	2 раза в год
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	3 раза в год
(холодного), отопления и водоотведения в многоквартирных домах, входящих в состав общего имущества МКД:	
Осмотр водопровода ХВС, канализации, отопления (проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках); 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)	2 раза в год
Прочистка канализационного лежачка	1 раз в год
Замена участков водопровода	по мере необходимости
Замена запорной арматуры	по мере необходимости
Аварийно-диспетчерские работы (Устранение аварий на внутрименовых инженерных сетях)	круглосуточно
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление,) в многоквартирных домах:	
Регулировка и наладка систем отопления. Промывка и опрессовка систем отопления при подготовке дома к зимней эксплуатации, развоздушивание стояков.	1 раз в год
Мелкий ремонт изоляции трубопроводов в р/у узлах.	по мере необходимости
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, многоквартирном доме:	
Техническое обслуживание электрического запирающего устройства, Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год
Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление, Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года
Замена ламп накаливания	1 раз в месяц
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутрименового газового оборудования в многоквартирном доме:	
Организация проверки состояния системы внутрименового газового оборудования и ее отдельных элементов(Техническое обслуживание внутрименовых газопроводов Ф- 50-75 мм, Проверка работоспособности и смазка отключающих устройств, проверка герметичности соединений и отключающих устройств);	1 раз в год
при выявлении нарушений и неисправностей внутрименового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	по мере обнаружения
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
Мытье лестничных клеток(маршей), влажная протирка почтовых ящиков.	6 раз в год (с мая по октябрь)
Подметание лестничных клеток (маршей)	3 раза в неделю
18. 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:	

Сдвигание свежеснегавывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	1 раз в сутки в дни снегопада (в период с октября по апрель)
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в сутки без снегопада (в период с октября по апрель)
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (Очистка от наледи и льда).	1 раз в неделю (в период с октября по апрель)
Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории	ежедневно (в холодный период)
Очистка отмостки в зимний период	2 раза в год.
19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
Подметание придомовой территории с усовершенствованным покрытием;	2 раза в неделю (в период с мая по сентябрь)
Уборка грунта и (или) зеленых насаждений от сучьев, листвы	1 раз в год
Уборка грунта и (или) зеленых насаждений от случайного мусора	1 раз в неделю (в период с мая по сентябрь)
Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно в теплый период
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в неделю
20. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю
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.	при организации на территории муниципального района "Сосногорск" централизованного пункта приема
21. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в неделю в зимний период
22. Прочие услуги	
Текущее содержание КЭЗ (МОП) в том числе установка пружин, остекление рам, окраска мусорных контейнеров, мелкий ремонт дверей, в пределах суммы финансирования .	по мере необходимости в пределах суммы финансирования, заложенной в смете
Сбор платежей от населения через банки, почту	ежедневно в установленные банками, почтой часами работы
Формирование и выпуск квитанций за ЖКУ	1 раз в месяц
Услуги по управлению МКД	ежедневно, кроме суб., вс. и праздничных дней
23. Коммунальные услуги	
Электроснабжение, водоснабжение МОП	круглосуточно

Управляющая организация
ООО «Коммунальщик плюс»

Директор _____ С.И.Завадская
м.п.

Собственник:

Ф.И.О.

Утверждаю
Директор ООО «Коммунальщик плюс»
С.И.Завадская
« _____ » _____ 20 ____ года.

Форма отчета (акта приема - передачи) Управляющей организации о выполненных работах и услугах за « _____ » год.

1) Отчет о перечне работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества:

№ пп	Перечень работ услуг: В том числе виды работ и услуг	Ед. изм.	Объем выполненных работ	Дата, период, или периодичность выполнения работ и услуг,	Качество выполненных работ, услуг
1					
1.1					
....					

2) Отчет о случаях нарушения условий договора управления (в том числе коммунальных услуг) в течение отчетного периода :

№ п.п.	месяц	Вид нарушения	Дата нарушений	Снижение платы за сод. и ремонт %
1				
2				
....				

3) Отчет о видах коммунальных услуг , предоставленных в отчетном году

№ пп	Виды комм. ресурсов	Начислено РСО	Оплачено «Исполнителем»
1	Эл.энергия на ОДН		

4) Отчет о рассмотрении поступивших от собственников предложений, заявлений , жалоб

№ пп	Месяц	Кол-во поступивших предложений/заявлений / жалоб.	Отметка о выполнении
1	январь		
2	февраль		
....		

5) Отчет о расходовании средств на непредвиденные расходы :

№ пп	Виды работ и услуг	Ед. изм.	Объем выполненных работ	Дата, период выполнения работ и услуг,	Сумма, руб.
1					
2					
...					

6) Отчет об изменениях перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

№ пп	Перечень работ услуг:	Ед. изм.	Объем выполненных работ	Дата, период внесения изменений	Содержание изменений
1					
2					
....					

7) Отчет о суммах , полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников договорам об использовании общего имущества в МКД(в том числе договоров аренды, предоставления доступа для прокладки телекоммуникаций и средств интернет- связи, установка и эксплуатация рекламных конструкций) :

№ п.п.	Вид договора/услуга	Полученные суммы, по заключенным договорам
1		
....		

8) Отчет о результатах сверки расчетов за ЖКУ

№ п.п.	Входящее сальдо расчетов(-) долг (+) переплата	Начислено	Оплачено	Конечное сальдо расчетов(-) долг (+) переплата
1				

9) Отчет о взысканиях , штрафах, и иных санкциях к Управляющей организации со стороны органов гос. жил. Контроля, судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация

№ п.п.	Орган гос. контроля, судебный орган	Сумма штрафа, судебного иска, санкции	Управляющая организация (истец или ответчик)	Содержание наказания
1				

«Исполнитель»
ООО «Коммунальщик плюс»

«Заказчик»:

Директор _____ С.И.Завадская _____ / _____ /
м.п. _____ Ф.И.О.

**Порядок расчета размера платы за электроэнергию,
направленную на общедомовые нужды в расчетном периоде
по многоквартирному дому по адресу: г. Сосногорск , ул. Маяковского 9**

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, для i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения согласно пунктам 44 - 48 Правил определяется по формуле:

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}}, \text{ где}$$

$V_i^{\text{одн}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

$T^{\text{кр}}$ - размещен на сайте ОАО «КЭСК» режим доступа: <http://www.komiesc.ru/> , в разделе **тарифы / физические лица** .

Приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) горячей воды, газа, сточных бытовых вод и электрической энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета соответствующего вида коммунального ресурса, определяется по формуле 12:

$$V_i^{\text{одн.2}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}, \text{ где}$$

$V^{\text{д}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса.;

$V_u^{\text{неж.}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в u-м **нежилом помещении, (переменная составляющая)**.

$V_v^{\text{жил.н.}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета ;

$V_w^{\text{жил.п.}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в w-м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета коммунального ресурса, определенный по показаниям такого прибора учета (**переменная составляющая**).

$V^{\text{кр}}$ - объем коммунального ресурса (электрическая энергия), использованный за расчетный период исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению

S_i - общая площадь i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном

$S^{\text{об}}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме равно

**«Исполнитель»
ООО «Коммунальщик плюс»**

«Заказчик»:

Директор _____ С.И.Завадская _____ / _____ /
м.п. _____ Ф.И.О.

**Методика расчетов размера платы за содержание и ремонт
(Разработано Центром муниципальной экономики)**

Для расчета размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД применяется онлайн -сервис «МКД-РАСЧЕТ», разработанный ОАО «Центр муниципальной экономики и права» предназначенный для определения стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и соответствующей платы за жилое помещение, рассчитанной управляющей организацией, исходя из планируемых объемов работ в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия внутридомового инженерного оборудования, материала стен и кровли, других параметров.

В сервисе приведены нормативы расходов и цены на трудовые и материальные ресурсы, машины и механизмы и расценки работ по техническому обслуживанию и ремонту конструктивных элементов, внутридомового оборудования в многоквартирном доме, а также по санитарному содержанию мест общего пользования, благоустройству придомовой территории и прочих дополнительных работ.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ по содержанию и ремонту МКД соответствует:

– Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденному Постановлением Правительства №290 от 03.04.2013г;

– Перечню мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов, утвержденной приказом Минрегионразвития РФ от 02.09. 2010 г. № 394.

Наименование разделов сервиса соответствует наименованию конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирного дома, а наименование подразделов соответствует наименованию видов работ в каждом разделе.

Для каждого многоквартирного дома управляющей организацией формируется минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный Постановлением Правительства №290 от 03.04.2013г , если общим собранием собственников помещений принят больший набор работ и услуг (свыше минимального перечня) в многоквартирном доме формируется индивидуальный по содержанию перечень работ и услуг в зависимости от его конструктивных и технических особенностей.

НОРМАТИВЫ

В основу сервиса положены ["Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда"](#) (утверждены приказом Госстроя РФ №191 от 22.08.2000 г.) и ["Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда"](#) (утверждены приказом Госстроя РФ №139 от 09.12.1999 г.), разработанные Центром муниципальной экономики и права (далее — Сборники нормативов).

В составах работ включены основные этапы работ. Второстепенные действия, вытекающие из характера и содержания самой работы — доставка инвентаря к месту работы и в конце смены — в установленное место, не упоминаются, но их выполнение стоимостью (расценкой) учтено.

Работы выполняются в соответствии с требованиями следующих нормативных правовых документов:

- Жилищный Кодекс РФ;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент по безопасности зданий и сооружений, прочими нормативными техническими документами»;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;
- Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденных приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312;
- Правила и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.
- прочие нормативно-технические документы.

ЦЕНЫ

Единичная стоимость (расценка) — выраженная в стоимостной форме сумма элементов затрат, приходящихся на единицу объема выполняемых работ (оказываемых услуг).

Единичные стоимости (расценки) приведены в ценах Московского региона без учета НДС.

При определении стоимости работ и услуг в основу был положен Сборник средних сметных цен на материалы, изделия, конструкции и другие ресурсы, применяемые в строительстве в текущем уровне цен, разработанный Федеральным центром ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов. Указанный сборник содержит средние цены на основные строительные ресурсы, применяемые в строительстве в Московском регионе. Стоимости материалов, отсутствующих в Сборнике, определялись на основании среднерыночных цен поставщиков в Московском регионе и учитывают условия поставки на расстоянии 30 км.

Порядок определения стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в [Методических рекомендациях по определению платы на содержание и ремонт жилых помещений](#), разработанных Центром муниципальной экономики и права.

Территориальные коэффициенты

Для пересчета стоимости работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме из уровня цен Московского региона применяются коэффициенты перехода в территориальный текущий уровень цен различных субъектов Российской Федерации, которые можно подключить/отключить в разделе «Параметры».

Коэффициенты приведения текущей сметной стоимости по субъектам Российской Федерации к уровню текущих цен для Московского региона разработаны Федеральным автономным учреждением "Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов" (ФАУ "ФЦЦС"), г. Москва, Некоммерческой организацией "Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга" (НО "Национальная ассоциация стоимостного инжиниринга"), г. Москва.

Коэффициенты могут применяться согласно п.5 "МДС 81-32.2003. Методических рекомендаций по использованию федеральных единичных расценок на строительные, монтажные, специальные строительные, ремонтно-строительные и пусконаладочные работы (ФЕР-2001) при определении стоимости строительной продукции на территории субъектов Российской Федерации", утвержденных Письмом Госстроя РФ от 30.04.2003 N НЗ-2626/10.

Указанные коэффициенты могут применяться при осуществлении расчетов стоимости (расценок) работ и услуг, формирования начальной цены при подготовке конкурсной документации и определении платы за жилое помещение.

РАСХОДЫ (ЭЛЕМЕНТЫ ЗАТРАТ), ВКЛЮЧЕННЫЕ В СТОИМОСТЬ

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения включает следующие расходы (элементы затрат):

- расходы на оплату труда;
- расходы на материалы и инвентарь;
- расходы на эксплуатацию машин;
- накладные расходы, в том числе отчисления на социальные нужды основных производственных рабочих;
- налоги и сборы;
- прибыль;
- расходы на управление многоквартирным домом.

Расходы на оплату труда, материалы, эксплуатацию машин и специнвентарь определены ресурсным методом путем произведения норматива ресурса и стоимости единицы ресурса.

К расходам на эксплуатацию машин относятся расходы на специальные машины (краны, подъемники, компрессоры, катки и т.п.), необходимые для выполнения работ. Расходы на автотранспорт, необходимый для подвоза рабочих и материалов к месту проведения работы, учтены в составе накладных расходов. Расходы на механизмы (перфоратор, лопатка, сварочный аппарат и т.д.) для выполнения работ учтены в нескольких статьях: расходы на оплату труда рабочего, работающего с механизмом — в расходах на оплату труда основных рабочих (нормативная трудоемкость приведена в сборниках нормативов); расходы на амортизацию механизма — в составе накладных расходов.

Расходы на электроэнергию или воду, необходимые для работы механизма определяются в составе платы за коммунальные услуги (показания коллективных приборов учета или расход коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в многоквартирном доме в составе нормативов потребления);

Стоимость машино-часа работы машины включает расходы на оплату труда машинистов, расходы на ремонт и техническое обслуживание, амортизационные отчисления, топливо и ГСМ.

Накладные расходы учтены в размере 95,2% от размера расходов на оплату труда основных рабочих. Размер данных расходов определен с использованием [«Рекомендуемых нормативов общеэксплуатационных расходов в ценах на содержание и ремонт жилья»](#). В составе накладных расходов учтены:

- общеэксплуатационные расходы подрядчиков — 65%;
- отчисления на социальные нужды и обязательное страхование от несчастных случаев на производстве (0,2% для управляющих организаций согласно ФЗ №125 от 24.07.1998) основных производственных рабочих (включая отчисления на социальные нужды машинистов) — 30,2% .

Расходы на налоги и сборы (налог на имущество, ОСАГО, налог на землю и др.) учтены в размере 0,5% от всех расходов на содержание и ремонт жилого помещения.

Размер прибыли определяется на основании среднего уровня рентабельности для отрасли жилищного хозяйства — 10% Расходы на управление учтены в размере 20% от размера расходов на оплату труда основных рабочих. Размер данных расходов определен на основании анализа соотношения расходов на управление с расходами на оплату труда основных производственных рабочих в муниципальных образованиях Российской Федерации. В составе расходов на управление учтены:

- расходы на управление многоквартирным домом — 14%;
- расходы на расчет платежей — 6%.

ФОРМУЛА РАСЧЕТА

Единичные стоимости (расценки) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определены по формуле:

$$C_p = \left(\sum_{i=1}^n N_{чi} \times C_{зпi} \times (1 + НР) + \sum_{j=1}^m N_{мj} \times C_{мj} + \sum_{l=1}^v N_{млi} \times C_{млi} \right) \times (1 + НП) + \sum_{i=1}^n N_{чi} \times C_{зпi} \times РУ, \text{ руб.}$$

где:

$N_{чi}$ — норматив трудовых ресурсов (рабочего i -ой профессии), чел.-час;

$C_{зпi}$ — среднерыночная заработная плата рабочего i -ой профессии, руб./чел.-час;

n — количество профессий рабочих, выполняющих работу;

$НР$ — коэффициент, учитывающий накладные расходы (по умолчанию заложены в размере 95% от расходов на оплату труда основных рабочих);

$N_{мj}$ — норматив j -го материала, ед. изм.;

$C_{мj}$ — среднерыночная стоимость j -го материала, руб./ед.изм.;

m — количество видов материалов, необходимых для выполнения работы;

$N_{млi}$ — норматив потребности в i -ой машине и механизме, маш.-час;

$C_{млi}$ — среднерыночная эксплуатационная стоимость работы i -ой машины или механизма, руб./маш.-час;

v — количество машин и механизмов, необходимых для выполнения работы;

$НП$ — коэффициент, учитывающий налоги и сборы (по умолчанию заложены в размере 0,5% от суммы всех расходов, прибыль в размере 10% от суммы всех расходов);

$РУ$ — коэффициент, учитывающий расходы на управление (по умолчанию заложены в размере 20 % от расходов на оплату труда основных рабочих).

Расчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД_индексируется не чаще 1 раза в год (в сопоставимых периодичности, видов работ, услуг, объемов работ и услуг). Индексация производится в пределах индекса потребительских цен на **услуги** за предыдущий год , размещенный на официальном сайте Федеральной службы статистики режим доступа : http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm.

Примечание : В случае изменения периодичности, видов работ, услуг, объемов работ и услуг размер платы может отличаться от уровня индекса потребительских цен, при этом изменение цен на составляющие работы и услуги, входящие в состав размера платы за жилое помещение осуществляется в пределах индекса потребительских цен **на услуги РФ**.

Экономист ООО «Коммунальщик плюс»

О.В.Дрелинг