

Протокол № _____
общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Тула, ул. Металлургов, д. 108

г. Тула

«29» апреля 2015г

Форма проведения общего собрания – очная.

Общее собрание проводилось «29» апреля 2015г. с 19:00 по 20:30 часов.

Инициатор проведения собрания - по инициативе собственника квартиры № 44 – Нестеренко М.В.

Всего приняли участие в общем собрании и проголосовали собственники помещений (их представители), обладающие 65,89% голосов от общего числа голосов.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка дня

1. Выборы счетной комиссии из числа собственников
2. О расторжении договора управления многоквартирным домом № 108 по ул. Металлургов г. Тулы с ООО «УК «Управдом»
3. О выборе управляющей организацией ООО «Апрель-Менеджмент».
4. Об утверждении и подписании договора управления многоквартирным домом с ООО «Апрель-Менеджмент»
5. Об утверждении порядка внесения платы собственниками и нанимателями помещений за коммунальные услуги, в частности за электроснабжение непосредственно в ОАО «ТЭК»
6. Об оставлении пожарной сигнализации на общих местах общего пользования.
7. Об оставлении закрытым мусоропровода дома № 108 по ул. Металлургов г. Тулы.

1. По первому вопросу повестки дня.

РЕШИЛИ: избрать счетную комиссию в составе: собственника кв. 44 Нестеренко М.В., собственника кв. 106 Власову С.В.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 64,97%; «Против» - 0%; «Воздержался» - 1,02%.

Решение по первому вопросу повестки дня: принято

2. По второму вопросу повестки дня.

РЕШИЛИ: расторгнуть договор управления многоквартирным домом № 106 по ул. Металлургов г. Тулы с ООО «УК «Управдом»

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 65,89%, «Против» - 0% «Воздержался» - 0%.

Решение по второму вопросу повестки дня: принято

3. По третьему вопросу повестки дня.

РЕШИЛИ: избрать управляющей организацией ООО «Апрель-Менеджмент».

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 65,89%; «Против» - 0%, «Воздержался» - 0%.

Решение по третьему вопросу повестки дня: принято

4. По четвертому вопросу повестки дня.

РЕШИЛИ: утвердить и подписать коллективный договор управления многоквартирным домом с ООО «Апрель-Менеджмент».

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 65,89%; «Против» - 0%; «Воздержался» - 0%.

Решение по четвертому вопросу повестки дня: принято.

5. По пятому вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: утвердить порядок внесения платы собственниками и нанимателями помещений за коммунальные услуги, а именно за электроснабжение непосредственно в ОАО «ТЭК».

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 65,89%; «Против» - 0%; «Воздержался» - 0%.

Решение по пятому вопросу повестки дня: принято.

6. По шестому вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: оставить пожарную сигнализацию на прежних местах общего пользования.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 65,89%; «Против» - 0%; «Воздержался» - 0%.

Решение по шестому вопросу повестки дня: принято.

7. По седьмому вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: оставить закрытым мусоропровод дома № 108 по ул. Metallургов г. Тулы.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 63,87%; «Против» - 1,29%; «Воздержался» - 0,73%.

Решение по седьмому вопросу повестки дня: принято.

Настоящий протокол составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, один из которых передается в управляющую компанию, второй хранится у председателя Совета многоквартирного дома, третий передается в главное управление по Пролетарскому территориальному округу Администрации МО г. Тула, четвертый передается в Министерство труда и социальной защиты Тульской области.

Подписи.

Председатель собрания  Пляхов И.Б.

Секретарь собрания  Власова С.В.

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным жилым домом**

г. Тула Тульской области

«01» мая 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Апрель-Менеджмент», ОГРН 1077154005378, ИНН 7107501612, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора и собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тула, ул. Металлургов, д. 108., именуемые в дальнейшем «Собственники», совместно именуемые «Стороны», на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 6/н от «29» апреля 2015г заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется за плату самостоятельно и/или путем привлечения подрядных организаций оказывать Собственнику услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным жилым домом, а также инженерным оборудованием принадлежащим Собственникам, расположенным по адресу: г. Тула, ул. Металлургов, д. 108., (далее по тексту «многоквартирный дом»), по техническому обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, предоставлять Собственникам коммунальные услуги, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Состав общего имущества, технические и эксплуатационные характеристики многоквартирного дома определены техническим паспортом многоквартирного дома, составленным органами техинвентаризации города Тулы.

1.3. Передача многоквартирного дома в управление Управляющей компании не влечет перехода права собственности на комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома или какую-либо его часть к Управляющей компании.

2. Обязанности и ответственность Управляющей компании

2.1. С момента заключения настоящего договора и на предусмотренных им условиях осуществлять за плату, оплачиваемую Собственниками, управление эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Содержать общее имущество многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц и иного имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354), поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства многоквартирного дома.

2.3. Обеспечить содержание комплекса недвижимого имущества, включающего многоквартирный дом с инженерным оборудованием, предназначенным для выработки, транспортировки и распределения тепловой энергии и придомовую территорию с элементами благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N170) и действующего законодательства с учетом нормативов его износа и фактически полученных средств от Собственников. Организовать сохранность проектной и технической документации длительного хранения на многоквартирный дом; вести документацию на многоквартирный дом, заменяемую в связи с истечением ее срока действия, а состав которой входят, в том числе, акты технических осмотров, журналы заявок жителей, протоколы измерения сопротивления электросетей, протоколы измерения вентиляции и т.п.

2.4. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций осуществлять следующие мероприятия по содержанию общего имущества в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491) и действующему законодательству, указанных в Приложении № 3.

2.5. Заключать по поручению и за счет Собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями на снабжение коммунальными услугами¹ жилого помещения Собственников в многоквартирном доме, электроснабжению и отоплению мест общего пользования, вывозу бытового мусора, а также договоры по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.6. Заключать по поручению и за счет Собственников договоры с организациями, представляющими прочие услуги², в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории, по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа в подъезды (домофоны), по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания, по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет).

2.7. По желанию Собственников заключать с ним возмездные договоры на оказание услуг по ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования в помещениях Собственников в многоквартирном доме, по государственной регистрации права собственности на эти помещения, по согласованию перепланировки, переоборудования и переустройства помещений Собственников и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей компании и действующему законодательству.

2.8. Вести регистрационный учет граждан в соответствии с требованиями органов внутренних дел, и в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.9. Выдавать Собственникам справки, подтверждающие факт проживания каких-либо лиц в принадлежащих Собственникам жилых помещениях в многоквартирном доме, размер указанных жилых помещений, размер платежей за жилищно-коммунальные услуги, факт отсутствия у Собственников задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

2.10. Организовывать начисления и сбор средств, поступающих от Собственников, арендаторов и нанимателей жилых помещений Собственников в многоквартирном доме за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилищного фонда и прочие услуги на расчетный счет Управляющей компании в соответствии с условиями заключенных договоров существующими нормами, ставками и тарифами, утвержденными в установленном порядке органами местного самоуправления. По поручению Собственников, арендаторов и нанимателей жилых помещений Собственников в многоквартирном доме перечислять фактически полученные от них денежные средства в оплату предоставленных указанным лицам услуг и ресурсов в соответствии с их количеством и качеством согласно заключенным договорам. Получать компенсацию за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, а также иные предусмотренные дотации отдельным категориям граждан, проживающих в многоквартирном доме.

2.11. Информировать Собственников в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

2.12. Информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

2.13. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников, арендаторов и нанимателей жилых помещений Собственников в многоквартирном доме на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения. В течение 2-х рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять указанным лицам извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

2.14. По требованию Собственников, арендаторов и нанимателей жилых помещений Собственников в многоквартирном доме направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу указанных лиц в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.15. Не позднее, чем за 3-и рабочих дня до проведения плановых работ внутри жилых и нежилых помещений многоквартирного дома согласовать с Собственниками, арендаторами и нанимателями жилых помещений Собственников в многоквартирном доме время доступа в эти помещения или направить указанным лицам письменное уведомление о проведении работ внутри таких помещений.

2.16. Производить по требованию Собственников, арендаторов и нанимателей жилых помещений Собственника в многоквартирном доме сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 2-х рабочих дней выдавать указанным лицам документы, подтверждающие правильность начисления платежей.

2.17. Для управления и контроля за техническим состоянием жилищного фонда многоквартирного дома организовать диспетчерскую службу Управляющей компании, сотрудники которой должны вести в специальных журналах учет заявок Собственников на оперативное устранение неисправностей и

¹ Договоры на снабжение помещения Собственников коммунальными услугами заключаются Управляющей компанией в случае отсутствия возможности у Собственников самостоятельно заключить договора непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

² Договоры на оказание прочих услуг заключаются Управляющей компанией по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома либо с письменного заявления и согласия двух третей собственников помещений многоквартирного дома оплачивать данные услуги.

повреждений инженерного оборудования в жилых и нежилых помещениях, строительных конструкциях и других элементах зданий, контролировать сроки и качество выполнения. Заявки Собственников на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться диспетчерской службой Управляющей компании в день их поступления, и не позднее чем на следующий день со дня поступления таких заявок Управляющей компанией должно быть организовано устранение указанных в заявках неисправностей. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, Управляющая компания обязана сообщить об этом и о принятых решениях Собственникам. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам Собственников, полученным диспетчерской службой Управляющей компании по телефону или через систему диспетчерской связи. Аварийные заявки Собственников, связанные с обеспечением безопасности проживания в многоквартирном доме, устраняются Управляющей компанией в срочном порядке.

2.18. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год с указанием состава выполненных Управляющей компанией работ.

2.19. Соблюдать требования нормативных документов, установленных для вида деятельности, осуществляемых Управляющей компанией в рамках настоящего Договора, получать предусмотренные законодательством лицензии и иные разрешения.

2.20. Полностью возмещать имущественный ущерб, причиненный Собственникам вследствие непредставления Управляющей компанией по настоящему договору коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от вины Управляющей компании. Управляющая компания освобождается от ответственности за непредставление Управляющей компанией коммунальных услуг по настоящему договору или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества, если она докажет, что указанные нарушения Управляющей компанией ее договорных обязательств произошли вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей компании или действия (бездействия) Управляющей компании, включая отсутствие у Управляющей компании необходимых денежных средств.

2.21. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Управляющей компании, ставящих под угрозу сохранность общего имущества многоквартирного дома.

2.22. Действовать добросовестно и тем способом, который является наилучшим для интересов Собственников при осуществлении прав и исполнении обязанностей, вытекающих из настоящего договора.

2.23. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим договором.

3. Права Управляющей компании

3.1. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в принадлежащие им жилые и нежилые помещения работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутреннего инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае невыполнения указанного требования - требовать от Собственников полного возмещения реальных убытков, причиненных Управляющей компании по вине Собственников.

3.2. В заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных приборов учета их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления Собственников приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются газо-, водо-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.4. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственников в случае:

а) неполной оплаты Собственниками коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размера платы, отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного с Собственниками и/или при невыполнении Собственниками условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственников к внутридомовым инженерным системам.

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования **Собственниками** машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в технической документации на многоквартирный дом;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает **Собственники**, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.5. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, **Управляющая компания** при наличии вины **Собственников** вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае указанном в подпункте "а" пункта 3.4 настоящего Договора, в следующем порядке:

а) **Управляющая компания** направляет (в письменной форме путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом с описью вложения) **Собственникам** уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено.

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока **Управляющая компания** вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением **Собственников** под расписку.

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг **Управляющая компания** имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг за исключением холодного водоснабжения и водоснабжения.

3.6. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться **Управляющей компанией** до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг **Управляющей компанией** возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 3.3 и 3.4 настоящего договора, в том числе с момента полного погашения **Собственниками** задолженности.

3.7. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) **Управляющая компания** вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

3.8. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением настоящего договора.

3.9. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) **Собственникам**, полностью выполняющему обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим договором, не допускается.

3.10. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не должны приводить к повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к нарушению прав и интересов иных лиц, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме, а также к нарушению установленных требований пригодности жилых помещений многоквартирного дома для постоянного проживания.

3.11. Требовать от **Собственников** внесения платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества и оказанных прочих услуг согласно настоящему договору, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.12. Представлять интересы **Собственников** в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, в т.ч. по вопросам, связанным с осуществлением контроля за предоставлением жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества.

3.13. Осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома: самостоятельно выполнять эти работы; производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности.

3.14. Выдавать технические условия организациям, оказывающим услуги связи и телематрики на многоквартирном доме, а так же накладывать обременения в интересах собственников помещений многоквартирного дома при выдаче таких технических условий.

3.15. Использовать наружные стены дома и иное общее имущество многоквартирного дома для размещения рекламных материалов только с разрешения собственников помещений многоквартирного дома, принятого на их общем собрании.

3.16. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом собственников многоквартирного дома, либо являющихся собственностью **Управляющей компании**, либо собственностью третьих лиц. В случае отсутствия на момент передачи многоквартирного дома в управление **Управляющей компании**, помещений, специально

предназначенных для размещения соответствующих технических служб. Собственники предоставляет право Управляющей компании разместить соответствующие технические службы в принадлежащих Собственникам помещениях в многоквартирном доме при условии соблюдения Управляющей компанией законных прав и интересов собственников помещений многоквартирного дома и норм действующего законодательства

3.17. В случае неисполнения Собственниками в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и прочих услуг, предъявлять к Собственникам требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере, установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

3.18. Управляющая компания не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам Собственников, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию принадлежащих Собственникам помещений в многоквартирном доме, а также по искам, связанным с деятельностью Собственников.

3.19. Управляющая компания не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме и в находящихся в нем помещениях, принадлежащих Собственникам, а также по долгам Собственников и по искам к Собственникам связанным с деятельностью Собственников.

3.20. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.21. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования

3.22. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим договором.

4. Обязанности и ответственность Собственника

4.1. Использовать принадлежащее Собственникам помещения в многоквартирном доме по его целевому назначению, бережно относиться к многоквартирному дому и земельному участку, необходимому для использования многоквартирного дома; использовать указанный земельный участок без ущерба для других лиц; использовать принадлежащее Собственникам помещение многоквартирного дома, а также подсобные помещения, оборудование и иное общее имущество собственников многоквартирного дома без ущемления прав и свобод иных лиц; выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, своевременно согласно условиям настоящего договора производить оплату услуг Управляющей компании и коммунальных услуг.

4.2. Соблюдать условия настоящего договора и действующие установленные Правила пользования жилыми помещениями.

4.3. Соблюдать Нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170

4.4. Не возводить самовольно перегородки в местах общего пользования (коридоры, холлы) многоквартирного дома. Управляющая Компания оставляет за собой право сноса незаконно возведенных перегородок в местах общего пользования многоквартирного дома без какой либо компенсации лицу, их построившему

4.5. Соблюдать правила содержания домашних животных в многоквартирном доме. Не содержать на балконах и лоджиях многоквартирного дома животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в принадлежащих Собственникам помещениях в многоквартирном доме нести полную ответственность за безопасность иных лиц при контакте с животными вне помещения указанных помещений. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории многоквартирного дома

4.6. Во время проведения ремонтных работ в принадлежащих Собственникам помещениях в многоквартирном доме осуществлять складирование строительного мусора внутри только указанных помещений (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда)

4.7. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора и крупногабаритных отходов во время проведения ремонтных работ в принадлежащем Собственникам помещениях в многоквартирном доме. Представлять в Управляющую компанию копии документов об оплате Собственниками платы за вывоз указанного мусора и отходов.

4.8. В случае несоблюдения требований п.п. 4.5, 4.6, оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с обеспечением Управляющей компанией вывоза строительного мусора и крупногабаритных отходов Собственников, складированных Собственниками в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компанией счета

4.9. Производить мероприятия по переустройству принадлежащих Собственникам помещений в многоквартирном доме (перепланировку помещений, переоборудование помещений, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим

законодательством по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

4.10. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена в принадлежащем Собственникам помещении в многоквартирном доме в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения.

4.11. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы электроснабжения.

4.12. Не устанавливать телевизионные и иные приемопередающие антенны, кондиционеры на крыше в чердачных помещениях, техническом этаже и на фасаде здания без письменного согласования с Управляющей компанией.

4.13. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственниками мероприятиями по переустройству принадлежащих Собственникам помещений в многоквартирном доме.

4.14. При отсутствии индивидуальных приборов учета, в случае замены и/или установки оборудования, увеличивающего энерго- и/или водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

4.15. При обнаружении неисправностей (аварий) инженерных сетей и/или инженерного оборудования внутри принадлежащего Собственникам помещения в многоквартирном доме, а также коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о таких неисправностях (авариях) Управляющей компании по рабочим дням с 8:00 до 17:00 по тел. 70-13-25 или в круглосуточную диспетчерскую службу по тел. 730-108, а также в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности – самостоятельно принимать все возможные меры по их устранению.

4.16. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей компании по рабочим дням с 8:00 до 17:00 по тел. 70-13-25 или в круглосуточную диспетчерскую службу по тел. 730-108, а также в аварийно-спасательную службу.

4.17. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в принадлежащих Собственникам помещениях в многоквартирном доме.

4.18. При наличии индивидуальных приборов учета, отвечающих требованиям п. 4.17 настоящего Договора, ежемесячно до 20-го числа каждого текущего месяца самостоятельно снимать показания указанных приборов учета. Одновременно с оплатой выставленных Собственникам счетов за жилищно-коммунальные услуги представлять в письменной форме в Управляющую компанию и /или в расчетно-кассовый центр информацию о показаниях индивидуальных приборов учета в принадлежащих Собственникам помещениях в многоквартирном доме.

4.19. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в принадлежащее Собственникам помещение в многоквартирном доме работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния находящегося в указанном помещении оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

4.20. В заранее согласованное с Управляющей компанией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск работников и представителей Управляющей компании в принадлежащем Собственникам помещении в многоквартирном доме для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

4.21. Информировать Управляющую компанию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

4.22. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги Управляющей компании по настоящему договору и коммунальные услуги.

4.23. В случае длительного (более 10 дней подряд) неиспользования Собственниками принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме самостоятельно перекрывать вентили на внутренних подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения.

4.24. Нести ответственность за ущерб нанесенный общему имуществу других собственников помещений многоквартирного дома, имуществу Управляющей компании или имуществу третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственниками требований настоящего Договора: разрушения Собственниками общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя индивидуальных приборов учета в помещениях Собственников; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся и /или проходящих транзитом через принадлежащее Собственникам помещение в многоквартирном доме, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен Собственниками.

4.25. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу других собственников помещений многоквартирного дома имуществу Управляющей компании или имуществу третьих лиц в результате привлечения Собственниками сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников и /или Управляющей компании.

4.26. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим договором.

4.27. Представить в месячный срок после подписания договора в Управляющую компанию копии документов, подтверждающие право собственности на занимаемое помещение

4.28. Собственникам запрещается

а) использовать машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в технической документации многоквартирного дома;

б) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом;

в) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в технической документации на многоквартирный дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.29. Собственники, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить другим собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения в соответствии с п. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, а также в тот же срок письменно уведомить о проведении такого собрания Управляющую компанию

4.30. Извещать Управляющую компанию обо всех изменениях, о фактически проживающих в жилом помещении граждан.

5. Права Собственника

5.1. Требовать выполнения Управляющей компанией условий настоящего договора по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, соблюдения прав и законных интересов собственников других помещений многоквартирного дома, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, предназначенного для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов).

5.2. Получать от Управляющей компании в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные и не причиняющие вреда имуществу Собственников.

5.3. Получать от Управляющей компании в письменной форме сведения о состоянии расчетов Собственников по оплате за услуги Управляющей компании по настоящему договору и за коммунальные услуги.

5.4. Получать от Управляющей компании акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки

5.5. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты

5.6. Быть в соответствии с действующими нормативными актами полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг за период непредоставления Собственникам коммунальных услуг

5.7. Требовать от Управляющей компании уплаты неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении услуг по настоящему договору или предоставлении услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором

5.8. Требовать от Управляющей компании возмещения вреда, причиненного имуществу Собственников вследствие непредоставления по настоящему Договору или предоставления услуг ненадлежащего качества, в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.9. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей компании документов, подтверждающих их полномочия, в случаях обращения представителей Управляющей компании к Собственникам

5.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим договором.

6. Порядок расчетов

6.1. Расчетный период для оплаты услуг Управляющей компании по управлению многоквартирным домом, по техническому обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее по тексту «плата за содержание и текущий ремонт»), а также для оплаты

предоставленных коммунальных услуг и прочих услуг по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

6.2. Неиспользование Собственниками принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт¹ и коммунальные услуги.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание принадлежащих ему помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.4. Плата за содержание и текущий ремонт устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с Собственниками помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг согласно ст. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491).

6.5. Размер платы (тариф) за содержание и текущий ремонт, которую Собственники обязаны уплачивать Управляющей компании по настоящему договору в месяц, за единицу площади (квадратный метр) помещений в многоквартирном доме, принадлежащих Собственникам, определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Данный тариф подлежит ежегодной индексации Управляющей компанией пропорционально росту индекса потребительских цен за предыдущий календарный год согласно официальному письму Управления Федеральной службы государственной статистики по Тульской области.

6.6. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на текущий ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала текущего ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего ремонта. Обязанность по оплате расходов на текущий ремонт многоквартирного дома возникает у Собственников с момента возникновения у него права собственности на помещения в многоквартирном доме. При переходе права собственности на помещения в многоквартирном доме от Собственника к новому собственнику переходит обязательство Собственника по оплате расходов на текущий ремонт многоквартирного дома.

6.7. Размер платы (тариф) за вывоз бытового мусора (твердых бытовых отходов) устанавливается соответственно организацией, оказывающей данные услуги.

6.8. Размер платы (тариф) за прочие услуги (охрана, консьержи и т.п.) согласно настоящему договору определяется решением большинства голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса, с учетом предложений управляющей организации. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

6.9. Собственники вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) коммунальных услуг (ресурсов) исходя из показаний индивидуальных приборов учета установленных в принадлежащих Собственникам помещениях в многоквартирном доме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

6.10. Размер платы Собственников за электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение и водоотведение рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации. В случае заключения Управляющей организацией по поручению Собственников договоров с ресурсоснабжающими организациями, расчет размера платы за коммунальные услуги (ресурсы) осуществляются по тарифам, установленным ресурсоснабжающими организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги.

6.11. Собственники несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги производится согласно Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354) и действующему законодательству.

6.11.1. В случае неоднократного (2 и более раз) отказа Собственника от предоставления Управляющей компании показаний приборов учета, а также в допуске уполномоченного лица Управляющей компании в принадлежащие Собственнику помещения в многоквартирном доме для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей и выполнения всех предусмотренных предупредительных мер в отношении Собственника, Управляющая компания вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб:

7

6.11.2. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем (количество) потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.11.3. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной и горячей воды, отведенных бытовых стоков и электрической энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

6.11.4. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройства и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая компания, Управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с Собственником исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации до дня устранения нарушений включительно.

6.12. Плата Собственником за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги, вывоз твердых бытовых отходов и прочие услуги по настоящему Договору вносится ежемесячно, до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, на основании платежных документов, представляемых Управляющей компанией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

6.14. Порядок внесения платы собственниками и нанимателями помещений за коммунальные услуги, а именно за электроснабжение установить непосредственно в ОАО «ТЭК».

6.15. При просрочке платежей, Собственники уплачивает Управляющей компании пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по фактический день оплаты включительно, что не освобождает Собственников от уплаты причитающихся платежей.

7. Срок действия договора и разрешение споров.

7.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его сторонами.

7.2. Настоящий договор заключен сроком на 5 лет. В случае если ни одна из сторон не позднее, чем за 1 (один) месяц до окончания срока действия настоящего договора письменно не уведомит другую сторону о прекращении настоящего договора по истечении срока, на который он был первоначально заключен, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях на тот же срок.

7.3. Настоящий договор считается расторгнутым:

- при прекращении права собственности Собственника на принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме со дня такого прекращения;

- при смене управляющей организации в порядке, предусмотренном действующим законодательством, со дня заключения Собственниками договора с другой управляющей организацией;

- при выборе нового способа управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном действующим законодательством, со дня вступления в силу решения собственников помещений в многоквартирном доме или уполномоченных лиц либо органов о выборе нового способа управления многоквартирным домом;

- по решению суда со дня вступления такого решения в законную силу.

7.4. В случае расторжения настоящего договора Собственники обязаны погасить имеющуюся у него задолженность перед Управляющей компанией за жилищно-коммунальные и прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

7.5. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный для сторон досудебный претензионный порядок урегулирования таких споров.


7.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

7.7. К настоящему договору прилагаются, являются его неотъемлемыми частями и без него недействительны:

- Приложение № 1 – Акт разграничения ответственности.

- Приложение № 2 -- Смета расходов и расчет тарифа по управлению, техническому обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту многоквартирного дома по адресу: г. Тула, ул. Metallургов, д. 108.
- Приложение № 3 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
- Приложение № 4 - Перечень предоставляемых коммунальных услуг.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

<p>Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «Апрель-Менеджмент» Адрес: 300045 г Тула, ул. Михеева, д 31 ОГРН 1077154005378 ИНН 7107501612 КПП 710701001 ОК/ПО 98742408 Р/сч 40702810600050001496 БАНК ИТБ (АО) г. Москва БИК 044599766 Корр сч 301018103000000000766 Тел/факс (4872) 70-13-25 E-mail: april-aplc@mail.ru</p>	<p>Совет многоквартирного дома по адресу: г. Тула, ул. Metallургов, д. 108</p> <p>Председатель <u><i>И. Б. Пляхов</i></u> / Пляхов И.Б. Секретарь <u><i>С. В. Власова</i></u> / Власова С.В.</p>
<p>Генеральный директор <u><i>О. А. Савинов</i></u> / О.А.Савинов</p> 	<p>Реестр подписей собственников прилагается.</p>

к договору управления многоквартирным домом № 02/2015 от «01» «01» «2015» г. Приложение №3

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: Г. ТУЛА, УЛ. МЕТАЛЛУРГОВ, Д. 108**

№ п/п	Вид работ	Сроки исполнения
1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома		
1.1	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка укрепление трубопроводов и т.д.)	ежемесячно
1.2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и т.д.)	ежемесячно
1.3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших ламп, смена или ремонт розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и т.д.)	ежемесячно
1.4	Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах	ежемесячно
1.5	Проверка исправности канализационных вытяжек	ежемесячно
2. Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов общего имущества многоквартирного дома		
2.1	Кровля мягкая	
	Текущий ремонт отдельных мест кровельного покрытия	1 сутки
	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем ливнеотстоков	5 суток с момента обнаружения
	Укрепление и текущий ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
	Прочистка засоров ливневой канализации	1 сутки
	Очистка кровли от мусора, грязи, листвы	по мере необходимости
	Очистка кровли от снега и наледи	по мере необходимости
	Иные работы	по мере необходимости

2.2	Оконные и дверные заполнения	
	Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений (при подготовке к осенне-зимнему периоду), являющихся общедомовым имуществом	3 суток, не чаще 1-го раза в год
	Текущий ремонт и укрепление входных деревянных дверей, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости
	Устранение нарушений 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	в отопительный период - незамедлительно, в остальных - в сроки, согласно плану мероприятий
	Иные работы	по мере необходимости
2.3	Лестницы, крыльца (зонты, козырьки, над входами в подъезды, подвалы)	
	Текущий ремонт отдельных участков в местах, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости
	Укрепление металлических перил	по мере необходимости
	Устранение трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях	в сроки, согласно плану мероприятий
	Устранение деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления, ограждения, выбоин и сколов в ступенях	
	Иные работы	по мере необходимости
2.4	Внутренняя отделка	
	Восстановление отделки стен, потолков. Полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях	по мере необходимости, не чаще 1 раз в 5 лет
	Устранение угрозы обрушения отделочных слоев внутренней отделки многоквартирных домов или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию в помещениях, относящихся к общедомовому имуществу	5 суток с незамедлительным принятием мер безопасности
	Иные работы	по мере необходимости
2.5	Фундаменты	
	Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов, отсоски, и входов в подвалы	по мере необходимости
	Восстановление участков гидроизоляции фундаментов	по мере необходимости

	Текущий ремонт приемков	по мере необходимости
	Иные работы	по мере необходимости
2.6	Стены кирпичные	
	Текущий ремонт и окраска цоколя	по мере необходимости, не чаще 1 раз в 5 лет
	Герметизация стыков	согласно очередности
2.7	Подвалы	
	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление и загромождение помещений, так же мер, обеспечивающих их вентиляцию	по мере необходимости
	Устранение неисправностей дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	по мере необходимости
2.8	Дома с дымоходами, система вентиляции и дымоудаления	
	Укрепление оголовков вентиляционных труб	по мере необходимости
	Очистка и устранение завалов вентканалов и дымоходов в помещениях с газовым оборудованием и электроплитами	по мере необходимости
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах в помещениях с газовым оборудованием, исправности оголовков с регистрацией результатов осмотра в журнале	дымоходы от газовых колонок - 1 раз в квартал. Вентканалы - 1 раз в год
	Иные работы	по мере необходимости
3. Содержание и текущий ремонт внутридомовых систем инженерного оборудования		
3.1	Сети центральной канализации	
	Текущий ремонт отдельных участков трубопроводов, являющихся общедомовым имуществом	до 2-х часов
	Укрепление трубопроводов	по мере необходимости
	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	до 2-х часов
	Иные работы	по мере необходимости
3.2	Сети централизованного холодного водоснабжения с повысительным насосом	
	Устранение течи в трубопроводах	до 2-х часов
	Замена отдельных участков трубопровода и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости
	Регулировка, контроль и снятие параметров гидравлических режимов внутридомовых систем	по мере необходимости

	Текущий ремонт и техническое обслуживание насосного оборудования	по мере необходимости, не чаще 1 раз в 6 месяцев
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов	в течение года
	Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц и потребителей	ежемесячно
	Выполнение работ по восстановлению герметизации ввода	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет
3.3	Сети центрального отопления с циркуляционным насосом	
	Промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления	1 раз в год
	Устранение течи в трубопроводах	до 2-х часов, в зависимости от температуры наружного воздуха
	Замена отдельных участков трубопровода и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости
	Регулировка, контроль и снятие параметров гидравлических и температурных режимов внутридомовых систем	ежедневно в отопительный сезон
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов.	ежедневно в отопительный сезон
	Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	не чаще 2-х раз в год
	Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц и потребителей	ежемесячно
	Выполнение работ по восстановлению герметизации ввода	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет
	Иные работы:	по мере необходимости
3.4	Сети горячего водоснабжения	
	Устранение течи в трубопроводах	до 2-х часов
	Замена отдельных участков трубопровода и текущий ремонт запорной арматуры	по мере необходимости
	Регулировка, контроль и снятие параметров гидравлических режимов внутридомовых систем	по мере необходимости
	Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальной услуги с составлением актов	ежемесячно

	Проверка несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц и потребителей	ежемесячно
	Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	не чаще 2-х раз в год
	Выполнение работ по восстановлению герметизации ввода	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет
3.5	Сети электроснабжения	
	Восстановление работоспособности электроснабжения дома	1 сутки
	Осмотр и профилактический ремонт ВРУ, электрооборудования, с подтяжкой контактных соединений распределительной сети в местах. Относящихся к общедомовому оборудованию	ежеквартально
	Замена электрооборудования ВРУ, автоматических выключателей, плавких вставок, вставкодержателей, электропатронов, электроламп, относящихся к общедомовому имуществу	по мере необходимости, не чаще 1 го раза в квартал
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, итовые, вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов, восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год
	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего пожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках, распределительных шкафах, наладка	1 раз в месяц
	Проверка параметров электрооборудования с привлечением электролаборатории	1 раз в 3 года
	Иные работы	по мере необходимости
3.6	Сети газоснабжения	
	Обеспечение приема и выполнения аварийных заявок по предотвращению (ликвидации) аварийных ситуаций (аварийное обслуживание)	ежедневно, круглосуточно
	Устранение утечек в резьбовом соединении на общедомовом газопроводе	незамедлительно со времени обнаружения
	Приборная проверка газопровода	1 раз в год
	Проверка изолирующих фланцев	1 раз в год
	Смазка кранов на общедомовых стояках	1 раз в год

	Замена крана на общедомовых коммуникациях	по мере необходимости
	Окраска внутренних газопроводов	по мере необходимости
	Проверка состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в год
	Иные работы	по мере необходимости
3.7	Аварийное обслуживание	
	Локализация повреждений аварийного характера и засоров канализации на внутридомовых системах горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения	в течение 3-х часов с момента поступления заявки
	иные работы	по мере необходимости
4. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории		
4.1	Уборка и благоустройство придомовой территории: Зимняя уборка	
	Очистка от наледи ступеней и подходов к подъездам	по мере необходимости, при образовании скользкости
	Очистка от снега территорий с асфальтовым покрытием, ступеней площадок перед входом в подъезд	по мере необходимости
	Посыпка песком территории пешеходных тротуаров и дорожек	по мере необходимости
4.2	Уборка и благоустройство придомовой территории: Летняя уборка	
	Погрузка мусора на автотранспорт вручную и вывоз	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
	Подметание территорий с асфальтовым покрытием	не реже 2-х раз в неделю
	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	не реже 2-х раз в неделю
4.3	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов	
	Крупногабаритные отходы	по мере накопления
	Твердые бытовые отходы	ежедневно
4.4	Другие работы по благоустройству	
	Завоз песка в песочницы в летнее время	1 раз в год

	Окос травы на газонах на придомовой территории	по мере необходимости
	Удаление сорняков	не реже 1 раза в год
4.5	Уборка мест общего пользования	
	Влажная уборка нижних трех этажей	ежедневно
	Влажное подметание лестничных площадок и лоджий нижних трех этажей	1 раз в неделю
	Влажная уборка выше трех этажей	1 раз в неделю
	Влажное подметание лестничных площадок и лоджий выше третьего этажа	1 раз в неделю
	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
	Мытье пола лифтовых кабин	ежедневно
	Влажная протирка стен лифтовых кабин	1 раз в неделю
	Влажная протирка дверей в лифтовых холлах	2 раза в месяц
	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в неделю
	Влажная уборка тех этажа с лестницей и лоджиями	1 раз в неделю
	Влажное подметание машин отделений, вешалок	1 раз в месяц
	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год
	Обметание пыли с потолков, плафонов на люклетках	1 раз в год
	Обметание пыли со шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	1 раз в год
4.6	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
	Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	по мере необходимости
	Проведение дератизационных мероприятий	1 раз в месяц
	Иные работы	по мере необходимости
5. Иные услуги		

5.1	Прием и обработка платежей за ЖКУ	
	Оформление карточек паспортного учета	от 1-го до 3-х дней
	Оформление лицевого счета, изменений на лицевом счете	в день обращения
	Интегрированная обработка ЖКУ	
	Выдача справок о составе семьи, об отсутствии задолженности по оплате ЖКУ, справок по нежилым помещениям	от 1-го до 3-х дней
	Выдача счетов-фактур, счетов на оплату, актов выполненных работ	от 1-го до 3-х дней
	Прием платежей населения за жилье, собственников за нежилые помещения, коммунальные и другие услуги	ежедневно
6. Техническое обслуживание, оценка соответствия и ремонт лифтов		
	Пассажирские, грузопассажирские	
	Комплексное техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов и лифтовой диспетчерской сигнализации и связи	ежедневно
	Ежегодное техническое освидетельствование лифтов и проведение замеров сопротивления изоляции и заземления лифтового оборудования	1 раз в год
	Страхование гражданской ответственности, организаций эксплуатирующих опасные производственные объекты	1 раз в год
	Текущий ремонт обрамлений дверей кабин и шахт лифтов, содержание в исправном состоянии люков с противовесами и лестниц перед входами в машинные и предмашинные помещения	по мере необходимости

7. Техническое обслуживание крышной котельной

	Проверка общего технического состояния котлов	1 раз в месяц
	Визуальная проверка всех присоединений на стороне отопления, проверка герметичности погружных гильз котлов	1 раз в месяц
	Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств котлов	1 раз в месяц
	Проверка герметичности газовых рампы горелок	1 раз в месяц
	Проверка уплотнений котла по газоходной части	1 раз в месяц
	Проверка датчиков минимального и максимального давления воды	1 раз в месяц

Проверка датчика температуры воды в котле (проверка предельного термостата)	1 раз в месяц
Проверка общего технического состояния горелки	1 раз в месяц
Проверка работоспособности регулирующих устройств горелки	1 раз в месяц
Визуальный осмотр и проверка вентилятора горелки	1 раз в месяц
Визуальный осмотр и проверка системы поджига горелки, включая высоковольтные провода и электроды	1 раз в месяц
Визуальный осмотр и проверка устройства контроля погасания пламени горелки	1 раз в месяц
Проверка датчиков минимального и максимального давления газа	1 раз в месяц
Проверка газовых клапанов на плотность	1 раз в месяц
Проверка отключения горелки при исчезновении напряжения в цепях управления	1 раз в месяц
Проверка срабатывания датчиков загазованности по угарному газу и метану	1 раз в месяц
Проверка срабатывания световой и звуковой сигнализации	1 раз в месяц
Анализ и регулировка работы котла и газовой горелки	1 раз в месяц
Проведение экспресс-анализа сетевой воды действующей системы по показателям (железо, жесткость – карбонатная, pH)	1 раз в месяц
Проведение работ по промывке теплообменников горячего водоснабжения	1 раз в месяц
Проверка технического состояния расширительных баков	1 раз в месяц
Проверка технического состояния запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
Проверка технического состояния системы автоматизации котельной, теплового пункта (при необходимости настройка параметров)	1 раз в месяц
Проведение гидравлических испытаний трубопроводов котлового контура и сетевого контура отопления и горячего водоснабжения	1 раз в год
Ревизия (при необходимости ремонт или замена) запорной арматуры	1 раз в год
Ревизия (при необходимости ремонт) насосного оборудования	1 раз в год

Чистка фильтров-грязевиков системы отопления	1 раз в год
Поверка контрольно-измерительных приборов (манометры, термометры) специализированной организацией	1 раз в год
Поверка газоанализаторов загазованности по угарному газу и метану специализированной организацией	1 раз в год
Обследование дымовых труб специализированной организацией	1 раз в год
Проведение работ по проверке электрооборудования (технический отчет о проверке параметров электрооборудования) специализированной организацией	1 раз в год
Обязательное страхование опасного производственного объекта	1 раз в год
Заключение договора с аварийно-спасательным формированием (МЧС)	1 раз в год
Проведение работ по режимной наладке котельного оборудования и химводоподготовки специализированной организацией	1 раз в 3 года
Проведение работ по поверке узла учета газа специализированной организацией	1 раз в 4 года
Составление и согласование плана мероприятий по локализации и ликвидации последствий аварий в сети газопотребления (согласование с МЧС, Тулагоргазом)	1 раз в 5 лет

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью
«Апрель-Менеджмент»



Генеральный директор
/ О.А.Савинов

Совет многоквартирного дома по адресу:

г. Тула, ул. Metallургов, д. 108

Председатель И.Б. Пляхов / Пляхов И.Б.

Секретарь С.В. Власова / Власова С.В.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.

Между ООО «Апрель Менеджмент», в лице генерального директора Савинова Олега Алексеевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с одной стороны и собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Тула, ул. Metallургов, д. 108, именуемые в дальнейшем «Собственники», совместно именуемые «Стороны», подписан настоящий Акт о нижеследующем.

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником

- 1.1 Система электроснабжения – граница ответственности Управляющей компании до квартирного вводного автоматического выключателя, расположенного на лестничной клетке
- 1.2 Система холодного и горячего водоснабжения – граница ответственности Управляющей компании до первой запорной арматуры от подающего трубопровода
- 1.3 Система отопления – граница ответственности Управляющей компании до запорной арматуры радиатора отопления
- 1.4 Система канализации – граница ответственности Управляющей компании от места подключения санитарно-технического оборудования к канализационному трубопроводу.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и / или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам, оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и / или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников имуществу Управляющей компании или третьих лиц несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью
«Апрель-Менеджмент»



Генеральный директор
/ О.А.Савинов

Совет многоквартирного дома по адресу:

г. Тула, ул. Metallургов, д. 108

Председатель _____ / Пляхов И.Б.

Секретарь _____ / Власова С.В.

к договору управления многоквартирным домом № 7 от 01.01 " май 2015

Приложение № 2

СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ

Расходов по техническому обслуживанию многоквартирного дома по адресу:
г. Тула, ул. Metallургов, д. 108 с 1 июня 2015 г.

№ п/п	Статья затрат	Стоимость услуг по содержанию и ремонту помещений на 2015г. (руб./кв. м.)
1	Стоимость затрат по содержанию общего имущества жилых домов (подвалов, чердаков, подъездов, крыш)	2,60
	Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций жилых домов, в том числе	5,17
	1 Обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования (водопроводных, канализационных и теплофикационных сетей)	3,31
2	2 Противопожарные и ремонтные работы системы вентиляции	0,64
	3 Техобслуживание, ремонт технических устройств и технических помещений аварийного обслуживания, в том числе	1,22
	А) ремонт техустройства	0,80
	Б) аварийное обслуживание	0,42
	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории, в том числе	2,09
3	1. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории, в том числе	1,4
	А) дворники	0,8
	Б) другие работы малые формы тротуары, внешнее благоустройство)	0,6
	2. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий	0,41
4	Прямые затраты (прием и обработка платежей за ЖУ) управляющая организация	1,03
5	Административно-хозяйственные расходы	1,32
Итого (содержание и ремонт жилья):		12,35
6	Обслуживание и текущий ремонт лифтов	2,10
7	Вывоз мусора	2,17
8	Уборка подъездов	1,61
Всего:		17,95

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом № 5/11 от «01» мая 2015

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: Г. ТУЛА, УЛ. МЕТАЛЛУРГОВ, Д. 108**

Коммунальное обслуживание.

- 1.1. Поставка электроэнергии.
- 1.2. Поставка отопления и ГВС
- 1.3. Поставка воды и водоотведение (ХВС)

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью
«Апрель-Менеджмент»



/ О.А.Санинов

Совет многоквартирного дома по адресу:

г. Тула, ул. Metallургов, д. 108

Председатель И.Б. Пляхов / Пляхов И.Б.

Секретарь _____ / Власова С.В.