

ДОГОВОР № 19
управления многоквартирным домом
№ 22 квартал Юго-Западный

пгт. Балакирево

«01» сентября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Балремстрой» (ООО «Балремстрой») ОГРН 1033303205066, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора общества Давыдчика Михаила Николаевича, действующего на основании Устава, лицензии № 53 от 23.04.2015г. на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной Государственной жилищной инспекцией Администрации Владимирской области, адрес местонахождения Владимир, ул. Луначарского, дом 3. Телефон +7 (492) 232-60-13, с одной стороны и временно исполняющий обязанности Председатель Совета многоквартирного дома являющаяся собственником жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: пгт.Балакирево, квартал Юго-Западный, дом 22 квартала № именуемая в дальнейшем «Председатель Совета МКД», с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: пгт.Балакирево, квартал Юго-Западный, дом 22, оформленного протоколом общего собрания собственников многоквартирного жилого дома N 1 от «31» августа 2020 года.

1.2. По настоящему договору председатель собрания многоквартирного дома выступает от имени и в интересах жителей дома, а Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора и границы эксплуатационной ответственности, приведены в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений, а также членов семьи собственника, нанимателей и членов семьи нанимателя, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании.

1.7. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", распоряжения Министерства жилищно-коммунального хозяйства от 30 октября 2015 г. N 255-РВ "Об утверждении Стандартов по управлению многоквартирными домами".

2. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на весь срок действия настоящего договора утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Изменение перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном в Приложении № 8 к настоящему договору.

2.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в Приложении № 1 к настоящему договору.

3.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

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

3.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

3.1.6. С определенной настоящим договором периодичностью проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

3.1.7. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).

3.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, устных обращений, претензий) собственников в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.9. Информировать собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг в связи с ремонтом внутридомовых инженерных систем в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.10. Согласовывать с собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения.

3.1.11. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки, установленные договором.

3.1.12. Обеспечить возможность осуществления собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в системе.

3.1.14. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

3.2.4. Оказывать собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, не противоречащие предмету настоящего договора, в соответствии с заявкой собственника.

3.2.5. Взыскивать с должников суммы неплатежей и неустойку (пени) в связи с несвоевременной или неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору.

3.3.3. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменном виде или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

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

3.3.6. Возмещать ущерб, нанесенный общему имуществу Дома, причиненный действиями Собственника (нанимателя) либо членами его семьи.

3.3.7. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов в содержании жилого помещения и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору

3.4.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.5. Собственник обязуется:

3.5.1. Не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

3.5.2. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

3.5.3. Не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией;

3.5.4. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

3.5.5. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования с органами местного самоуправления и без соблюдения требования законодательства РФ;

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

4. Внесение платы по Договору

4.1. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади принадлежащей собственнику.

4.2. Пересмотр стоимости услуг по настоящему Договору производится один раз в год. Управляющая компания один раз в год имеет право проводить индексацию размера платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома в пределах уровня инфляции.

4.3. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении размера платы за жилое помещение путем уведомления, размещения объявлений на информационном стенде в расчетном отделе Управляющей организации, на сайте Администрации муниципального образования городское поселение п.Балакирево не позднее чем за тридцать дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение.

4.4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на новый период действия Договора, то такой размер определяется в соответствии с тарифами, установленными органом местного самоуправления для муниципального жилого фонда (Постановлениями Администрации п.Балакирево «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей муниципального жилищного фонда п.Балакирево»).

4.5. Плата за содержание и ремонт помещения, вносится на основании платежных документов, представляемых собственнику Управляющей организацией и не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.6. В случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ, плата за коммунальные услуги, плата за электроэнергию по ИПУ вносится собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений напрямую в соответствующие ресурсоснабжающие организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.8. Собственник вносит плату за жилое/нежилое помещение и прочие услуги на расчетный счет Управляющей организации либо в кассу Управляющей организации.

4.9. В случае изменения банковского счета Управляющая организация вносит соответствующие изменения в платежные документы.

4.10. В соответствии со статьями 39, 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (приходящиеся на общедомовые нужды), несут собственники (наниматели) помещений в многоквартирном доме. Доля таких расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Расход электроэнергии в местах общего пользования МКД включает в себя не только освещение, но и технологические потери во внутридомовых электрических сетях.

4.11. Собственник, наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.13. Неиспользование собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5. Рассмотрение жалоб и претензий собственника

5.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

5.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

5.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

5.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

5.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или в иных компетентных органах и учреждениях.

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за тридцать дней до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позднее чем за тридцать дней до даты расторжения настоящего договора путем предоставления им уведомления о расторжении договора (под роспись, заказным письмом с уведомлением).

8.3.2. По соглашению сторон.

8.3.3. В судебном порядке.

8.3.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.3.5. Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон через тридцать дней с момента направления другой стороне письменного уведомления о расторжении договора.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением собственника должна уведомить органы государственного жилищного надзора.

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

8.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника нанимателя по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

9. Заключительные положения

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

9.2. Договор вступает в силу с «01» сентября 2020 года.

9.3. Договор заключен сроком на один год.

9.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором, за исключением размера платы работ, услуг за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

9.5. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

9.6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником в порядке, установленном в приложении N 10 к настоящему договору.

9.7. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

9.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация
ООО «Балремстрой»

601630 Владимирская обл.,
Александровский р-он, п.Балакирево,
ул. Заводская, дом 5
ИНН 3311013375 / КПП 331101001
р/сч 40702810010110100505
во Владимирском отделении № 8611
г.Владимир, БИК 041708602
кор.сч 30101810000000000602

И.о. Председателя Совета
многоквартирного дома

№ 22 квартал Юго_Западный

Директор ООО «Балремстрой»



М.Н. Давыдчик/

Приложения к договору:

1. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
2. Предельные срок устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования;
3. Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности;
4. Состав общего имущества многоквартирного дома;
5. Порядок обработки персональных данных граждан, в том числе собственников помещений в многоквартирном доме и пользователей помещений в многоквартирном доме, для целей исполнения договора управления;
6. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора управления;
7. Порядок представления управляющей организации собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме информации об исполнении договора управления;
8. Порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
9. Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
10. Порядок контроля за исполнением договора управления Управляющей организацией;
11. Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по договору управления;
12. Отчет Управляющей организации.

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома**

Содержание и техническое обслуживание		
1. КРОВЛЯ		
1.1.	Плановые и внеплановые осмотры кровли с составлением дефектных ведомостей	План – один раз в год
1.2.	Укрепление имеющихся парапетных ограждений	Два раза в год
1.3.	Проверка исправности слуховых окон (открытие, закрытие)	Два раза в год
1.4.	Прочистка водосточных труб и ливневой канализации	По мере необходимости, но не менее одного раза в год
1.5.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости, но не менее одного раза в год
1.6.	Удаление со скатных крыш снега, наледей, отогрев ливневой канализации	По мере необходимости
1.7.	Очистка крыши от мусора, грязи и листьев	Не менее одного раза в год
1.8.	Протечка в отдельных местах кровли	По мере необходимости
1.9.	Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, отметов и пр., расстройство их креплений)	По мере необходимости
2. ФАСАДЫ		
2.1.	Плановые и внеплановые осмотры с составлением дефектных ведомостей	Два раза в год, Совместно с Председателем Совета МКД
2.2.	Заделка продухов в цоколях зданий Снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей	По мере необходимости
3. ПОДЪЕЗДЫ		
3.1.	Плановые и внеплановые осмотры с составлением дефектных ведомостей	Два раза в год, Совместно с Председателем Совета МКД
3.2.	Укрепление входных деревянных дверей и мелкий ремонт (укрепление петель, замена ручек, пружин), подгонка дверей	По мере необходимости
3.3.	Укрепление металлических перил	До одного квадратного метра
3.4.	Укрепление деревянных элементов лестниц	По мере необходимости
3.5.	Смена перегоревших электрических лампочек уличного приподъездного освещения	По мере необходимости
3.6.	Замена разбитых стёкол лестничных клеток	До одного квадратного метра
4. ПОДВАЛ		

4.1.	Плановые и внеплановые осмотры с составлением дефектных ведомостей	По мере необходимости
4.2.	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвал (укрепление петель, замена ручек, пружин, установка проушин)	По мере необходимости
4.3.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	По мере необходимости
4.4.	Обеспечение освещения подвалов	
4.5.	Соблюдение температурно-влажностного режима	
4.6.	Предоставление транспорта для уборки мест общего пользования от мусора (не реже одного раза в год)	С учётом входа в подвал
4.7.	Дератизация (борьба с грызунами, насекомыми) мест общего пользования	Не менее двух раз в год
5. ЧЕРДАК		
5.1.	Плановые и внеплановые осмотры с составлением дефектных ведомостей	По мере необходимости
5.2.	Изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок	
5.3.	Мелкий ремонт и укрепление дверей и люков	
5.4.	Соблюдение температурно-влажностного режима	Открывать и закрывать слуховые окна
6. ОТМОСТКИ		
6.1.	Плановые – 1 раз в год и внеплановые – по мере необходимости осмотры с составлением дефектных ведомостей	Совместно с Председателем Совета МКД
6.2.	Мелкий ремонт просевших (до 1 кв.м.) отмосток	
7. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ		
7.1.	Плановые – 1 раз в год и внеплановые – по мере необходимости осмотры с составлением дефектных ведомостей	Совместно с Председателем Совета МКД
7.2.	Уплотнение сгонов	По мере необходимости
7.3.	Устранение засоров	По мере необходимости
7.4.	Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках	По мере необходимости
7.5.	Установка дроссельных шайб	По мере необходимости
7.6.	Укрепление расшатанных приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов и канализационных шайб	По мере необходимости
7.7.	Проверка исправности канализационных вытяжек	
7.8.	Прочистка канализационного лежака	
7.9.	Прочистка внутренней канализации	
7.10.	Притирка пробочного крана	
7.11.	Регулировка и ремонт трехходового крана	

8. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

8.1.	Плановые – 1 раз в год и внеплановые – по мере необходимости осмотры с составлением дефектных ведомостей	Совместно с Председателем Совета МКД
8.2.	Ревизия электрощитов	По мере необходимости
8.3.	Смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования	
8.4.	Мелкий ремонт электропроводки (возле электроприборов) – в местах общего пользования	

9. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ И ГВС

9.1.	Плановые – 1 раз в год и внеплановые – по мере необходимости осмотры с составлением дефектных ведомостей	Совместно с Председателем Совета МКД
9.2.	Регулировка трехходовых кранов	По мере необходимости
9.3.	Набивка сальников	
9.4.	Мелкий ремонт теплоизоляции	
9.5.	Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре	
9.6.	Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, вантузов, регулирующих кранов	
9.7.	Очистка от накипи запорной арматуры	
9.8.	Консервация системы центрального отопления	
9.9.	Регулировка и испытание системы центрального отопления	
9.10.	Укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения	
9.11.	Укрепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	
9.12.	Укрепление трубопровода	

10. ГАЗОХОДЫ И ВЕНТЕКАНАЛЫ

10.1	Плановые и внеплановые осмотры с проверкой тяги Мелкий ремонт и прочистка вентиляционных каналов	С составлением дефектных ведомостей, актов где требуется пробивка вентканалов
------	---	---

11. ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ

11.1.	Плановые – 1 раз в год и внеплановые – по мере необходимости осмотры с составлением дефектных ведомостей	Совместно с Председателем Совета МКД
11.2.	Поддержка в исправном состоянии лестничных перил, отопительных приборов и трубопроводов	
11.3.	Соблюдение температурно-влажностного режима	
11.4.	Обеспечение освещения лестничных клеток	



Директор Управляющей организации
ООО «Балремстрой»

М.Н.Давыдчик

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного)
ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования		Предельные сроки выполнения
1. КРОВЛЯ		
1.	Протечка в отдельных местах кровли	От 1сут. до 10сут. В зависимости от степени протечки
2.	Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, отметов и пр., расстройство их креплений)	Семь суток
2. СТЕНЫ		
1.1.	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1сут. с немедленным ограждением опасной зоны
2.	Герметизация швов	Согласно перечня работ и мероприятий по подготовке к осенне-зимнему периоду
3. ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ		
1.1.	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек в местах общего пользования – в зимнее время	Трое суток
1.2.	Дверные заполнения (деревянных входных дверей в подъездах)	Трое суток
4. ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА		
1.1.	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5сут. С немедленным принятием мер безопасности
5. САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ		
1.1.	Течи в водонапорных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	Одни сутки
1.2.	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
6. ЭЛЕКТООБОРУДОВАНИЕ		
1.1.	Неисправности на вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Трое суток
1.2.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих ламп	Трое суток
1.3.	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
1.4.	Неисправности в системе освещения мест общего пользования (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Десять суток

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения работниками управляющей организации или заявки жильцов.

Директор Управляющей организации
ООО «Балремстрой»



М.Н.Давыдчик

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Основные характеристика многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора:

- 1) Адрес многоквартирного дома: пос. Балакирево, квартал Юго-Западный, дом 22;
- 2) тип постройки: панельное;
- 3) год постройки: 1991;
- 4) этажность: 5;
- 5) количество квартир: 60;
- 6) общая площадь МКД: 4367,4 кв.м.
- 7) общая площадь жилых помещений: 3188 кв.м.
- 8) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу: не имеется;
- 9) кадастровый номер земельного участка: 33:01:001808:220.
- 10) сведения о наличии общедомовых приборов учета (ОДПУ) по всем видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов: электроэнергию, отоплению.

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории - в границах дворовой территории, определенной кадастровым паспортом;

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг - место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

по внутридомовым инженерным системам холодного, горячего водоснабжения и в системе отопления в месте присоединения индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета каждого коммунального ресурса, расположенных на ответвлениях от стояков (при этом указанные приборы учета находятся в эксплуатационной ответственности собственника помещения)

по внутридомовой инженерной системе водоотведения - в месте нахождения первых стыковых соединений расположенных на ответвлениях от стояков.

по внутридомовой системе электроснабжения - в месте присоединения индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях (при отсутствии приборов учета).



Директор Управляющей организации
ООО «Балремстрой»

М.Н.Давыдчик

Состав общего имущества многоквартирного дома
(согласно Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491)

1. В состав общего имущества включаются:
 - а) крыши;
 - б) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - в) 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);
 - г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
 - д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.
3. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
4. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
5. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
6. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Директор Управляющей организации
ООО «Балремстрой»



М.Н.Давыдчик

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных:

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан - субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

3. Порядок получения согласия граждан - субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации:

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору.

4. Перечень персональных данных, обработка которых осуществляется в целях, указанных в п. 1 настоящего Приложения:

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п. 4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;

- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- 4) передача данных контролирующим органам (по письменному запросу контролирующей организации);
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором (по письменному запросу организации).

6. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п. 1 настоящего Приложения.



Директор Управляющей организации
ООО «Балремстрой»

М.Н.Давыдчик

Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора

I. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

II. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

2.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов. Уведомления арендодателей должны учитывать условия, указанные в Договоре управления.

2.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п.2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п.2.1. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

2.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в соответствии с Договором управления.

2.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.6. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее трех дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.



Директор Управляющей организации
ООО «Балремстрой»

М.Н.Давыдчик

**Порядок
представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в
многоквартирном доме информации об исполнении Договора**

Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением Договора потребителям, собственникам помещений, осуществляющими контроль деятельности Управляющей организации.

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимую информацию в указанном ниже порядке, случаях и сроки:

- 1) путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории, а также расположенных в помещении абонентского отдела Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей:
 - а) о дате заключения Договора управления многоквартирным домом, об Управляющей организации, о контролирурующих органах, о требованиях к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями - в течение 5 рабочих дней после даты заключения;
 - б) о перечне, периодичности и графике выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе в результате его изменения, - в течение 10 рабочих дней срока начала действия такого перечня или его изменения;
 - в) о дате начала (или прекращения) предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг по их видам, - в течение 3 рабочих дней до даты начала проведения планового ремонта, согласованной с ресурсоснабжающей организацией.
- 2) путем указания информации в платежном документе:
 - а) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы, службы по расчетам платы за содержание и ремонт жилого помещения;
 - б) сведения об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения доводится до потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.
- 3) путем передачи информации потребителю лично или направлением в адрес потребителя почтового отправления:
 - а) о перечне, объемах, качестве, периодичности и сроках оказанных услуг и выполненных работ, о правильности расчетов за оказанные и предоставленные услуги, а также иной информации, запрашиваемой собственником помещения в рамках осуществления контроля за исполнением Договора Управляющей организацией - в течение 10 рабочих дней с даты обращения собственника помещения в устной или в письменной форме в Управляющую организацию для получения такой информации;
 - б) выдача потребителям справок по расчетам с потребителями, выписок из домовой книги.

Директор Управляющей организации
ООО «Балремстрой»



М.Н.Давыдчик

**Порядок изменения Перечня работ, услуг
по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ, услуг (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия Договора в следующих случаях и в порядке:

1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению Сторон.
2. Лицо, уполномоченное собственником, направляет в письменной форме в адрес Управляющей организации предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг.
3. Управляющая организация по результатам осмотра элементов общего имущества МКД, оценки состояния общего имущества МКД и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов собственников готовит предложения по изменению Перечня работ и направляет их в течение 10 рабочих дней собственникам на утверждение.
4. В течение 30 рабочих дней собственники на общем собрании собственников рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их, либо направляют в адрес Управляющей организации возражения и предложения по их корректировке.
5. Управляющая организация разрабатывает скорректированные предложения и направляет их собственникам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение.
6. Решение общего собрания собственников помещений в МКД, оформленное протоколом общего собрания собственников является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг. Выписка из протокола общего собрания собственников, направленная Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

Директор Управляющей организации
ООО «Балремстрой»



М.Н.Давыдчик

Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения

I. Порядок признания работ выполненными, услуг оказанными

1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

а) своевременно - если услуга или работа выполнена одновременно или с установленной периодичностью в сроки, указанные в Перечне работ, услуг;

б) в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения измерения (кв. м; ед.; куб. м; м) элемента общего имущества в многоквартирном доме), который установлен для такой услуги или работы в Перечне работ, услуг;

в) качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, признаются выполненными несвоевременно, не в полном объеме или некачественно, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей будут предоставлены соответствующие письменные уведомления, в том числе в рамках государственного или муниципального контроля деятельности по управлению многоквартирным домом. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если к выполнению таких услуг или работ, предусмотренных Перечнем работ, услуг, Управляющая организация не приступала.

3. Работы, услуги, выполненные несвоевременно, некачественно, не в полном объеме а также невыполненные, и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ, услуг после их выполнения, в том числе с обеспечением их качества.

II. Порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения

Уменьшение (перерасчет) платы за содержание и ремонт жилого помещения производится при несвоевременном (нарушении срока) выполнении работ, оказания услуг, при неполном, некачественном выполнении работ, - в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Директор ООО «Балремстрой»



М.Н.Давыдчик

Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

1. Любой собственник помещения, наряду с членами Совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;
- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;
- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета многоквартирного дома, то полномочия, указанные в п. 2 настоящего Приложения, он осуществляет на основании доверенности, выданной собственниками помещений *(1).

4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с п. 1, п. 2 настоящего Приложения, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками *(2), документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

Директор Управляющей организации
ООО «Балремстрой»



М.Н.Давыдчик

**Порядок
предъявления платежных документов для внесения платы по Договору**

Платежный документ (счет-квитанция) за содержание, ремонт общего имущества МКД, предназначен для внесения платы по Договору и предъявляется к оплате плательщикам Управляющей организацией.

1. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по Договору, является единым для указанных в п. 6.4.1 Договора видов платы и предъявляется к оплате плательщикам Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями (или Управляющей организацией).
2. Форма платежного документа для внесения платы по Договору определяется Управляющей организацией по согласованию с её Представителем по расчетам с потребителями в зависимости от возможности используемых указанным Представителем технических средств, позволяющих формировать платежные документы.
3. Плательщикам - гражданам платежный документ (или: расчетные и платежные документы) предъявляется к оплате путем его доставки по адресу плательщика Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями.
4. Если плательщик - гражданин производит частичную, предварительную или оплату задолженности, Управляющая организация вправе самостоятельно определить направления использования денежных средств по видам услуг, в пропорции эффективного распределения поступивших денежных средств.
5. Внесение платы по Договору наймодателем жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном в соглашении, заключаемом Управляющей организацией с таким наймодателем, в котором может определяться иная форма платежного документа, предъявляемого к оплате такому наймодателю и иные сроки его предъявления.
6. Разъяснения по информации, содержащейся в платежном (расчетном) документе, представляются собственникам помещений и иным потребителям Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, если иное не установлено в соглашении, заключенном Управляющей организацией с собственником помещения о порядке внесения платы по Договору.

Директор Управляющей организации
ООО «Балремстрой»



М.Н.Давыдчик

Отчет Управляющей организации

Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении Договора

- а) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям части 1.1. ст. 161 ЖК РФ и утвержденным Правительством Российской Федерации правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, минимальному перечню работ, услуг;
- б) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- в) сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- г) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим снижения платы за коммунальные услуги;
- д) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе, сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;
- е) порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ;
- ж) случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;
- з) случаи изменения Перечня работ, услуг в соответствии с порядком, установленным условиями Договора;
- и) информацию о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм и о зачете таких сумм в счет обязательств собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- к) результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Директор Управляющей организации
ООО «Балремстрой»



М.Н.Давыдчик