

ДОГОВОР № управления многоквартирным домом

г. Киров

_____ 2023 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Киров, ул. _____, __, именуемые в дальнейшем - **собственники помещений или собственники**, действующие на основании протокола общего собрания собственников помещений от _____, с одной стороны, и ООО «Лепсе-Быт», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице директора Шмыровой Ларисы Валерьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые – Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Киров, ул. _____ (далее - многоквартирный дом), а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество);

б) обеспечивать готовность инженерных систем;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее - иная деятельность).

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы, о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации <http://lepsebit43.ru>, на стендах в офисе Управляющей организации, а также на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет" dom.gosuslugi.ru.

1.4. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений от _____ г.

1.5. Управляющая организация обязана приступить к выполнению обязанностей по договору управления с даты внесения изменений в реестр лицензий Кировской области в связи с заключением договора управления таким домом.

1.6. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, иными нормами действующего законодательства, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом и настоящим Договором.

1.7. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом должны определить состав совета многоквартирного дома и уполномоченных лиц и предоставить информацию о членах совета многоквартирного дома (уполномоченных лицах), а именно: Ф.И.О., контактные телефоны, срок действия полномочий.

1.8. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан - собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

1.9. Привлечение иных лиц Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору (специализированных подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

1.10. Управляющая организация ежегодно предоставляет собственникам помещений отчет о выполнении условий Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

2. Порядок осуществления управления многоквартирным домом

2.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества

2.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом указан в Приложении № 2 к Договору.

2.1.2. Работы и услуги, выполняемые Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества, должны соответствовать требованиям Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», и определяются с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома. Краткий перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и сроки их проведения указаны в Приложении № 3 к Договору.

2.1.3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается собственниками с учетом предложений Управляющей организации исходя из технического состояния конструктивных элементов и наличия денежных средств и/или целевого финансирования.

2.1.4. Приемка выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества может осуществляться по требованию полномочных членов совета многоквартирного дома путем составления двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг.

2.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

2.2.1. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг в т.ч. порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), утвержденными постановлениями Правительства РФ.

2.3. Порядок осуществления иной деятельности

2.3.1. Иная деятельность (иные работы, услуги) заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения платных работ и услуг для собственников (потребителей) в соответствии с перечнем и ценами, утвержденными Управляющей организацией.

2.3.2. Иные работы, услуги выполняются по индивидуальным заявкам собственников (потребителей) и оплачиваются. С перечнем, стоимостью, а также условиями и порядком выполнения иных работ, услуг собственники (потребители) вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию.

3. Порядок определения цены Договора

3.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также стоимости иных работ, услуг, входящих в предмет Договора.

3.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется согласно калькуляции стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 5 к Договору), утвержденной Управляющей организацией и согласованной с собственниками помещений, исходя из договорного объема соответствующих работ, услуг.

3.3. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (далее – размер платы за содержание общего имущества) на момент заключения Договора составляет ___ руб. ___ коп. за 1 кв.м. общей площади принадлежащего собственнику помещения.

3.4. Стоимость работ (услуг), указанная в п. 3.3 Договора, устанавливается на срок не менее одного года и может быть изменена по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

3.5. В случае, если Управляющая организация предложила собственникам помещений утвердить новый размер платы за содержание общего имущества и собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении (изменении) размера платы за содержание общего имущества с учетом предложений Управляющей организации по истечении одного года с момента установления действующего размера платы, Управляющая организация вправе применить размер платы за содержание общего имущества, установленный органом местного самоуправления.

3.6. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из показаний соответствующего коллективного (общедомового) прибора учета в соответствии с требованиями действующего законодательства. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора

учета стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

3.7. Стоимость иных работ (услуг), включенных в п. 2.3.1 настоящего Договора, определяется в соответствии с объемом выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы. Оплата стоимости выполненных иных работ (услуг) производится за счет собственника (потребителя), подавшего заявку на выполнение таких работ (услуг).

4. Порядок внесения платы по Договору

4.1. Плата по Договору в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также стоимости иных работ (услуг) ежемесячно вносится собственниками (потребителями) в соответствии с жилищным законодательством и Договором на расчетный счет Управляющей организации, в т.ч. через платежных агентов (операторов по приему платежей).

4.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.3. Плата по Договору вносится на основании платежных документов (счетов-квитанций), предъявляемых Управляющей организацией.

4.4. Платежные документы предъявляются к оплате Собственникам ежемесячно в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений.

5.1.2. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Аварийно-диспетчерская служба находится по адресу: г. Киров, ул. А.И. Мельникова, 20А, заявки принимаются по телефону: 24-01-74, 45-02-72.

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

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

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

5.1.6. По требованию членов совета многоквартирного дома (уполномоченных лиц), осуществляющих контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять документы, связанные с управлением многоквартирным домом.

5.1.7. В случае, если потребителям предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидки по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) за коммунальные услуги, принимать от таких потребителей документы, подтверждающие их право на указанные меры социальной поддержки и производить уменьшение платы на соответствующие скидки.

5.1.8. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

5.1.9. По заявкам собственников и потребителей выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, и иные документы, предусмотренные законодательством РФ.

5.1.10. По требованию собственников и потребителей производить сверку расчетов по внесению платы по Договору в течение 3-х суток с момента обращения заинтересованного лица.

5.1.11. На основании письменной заявки собственника (потребителя) в течение 3-х суток направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу собственника (потребителя).

5.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей по содержанию и ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.

5.1.13. В сроки, установленные законодательством РФ направлять собственнику (потребителю) ответ о результатах рассмотрения соответствующего обращения (жалобы, претензии, заявления).

5.1.14. Не допускать использования общего имущества в многоквартирном доме без соответствующего решения общего собрания собственников помещений.

5.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

5.2. Управляющая организация вправе:

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

5.2.2. Требовать от собственников и потребителей внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

5.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты пеней в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в заранее согласованное с собственником (потребителем) время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования (не чаще 1 раза в 3 месяца), для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг (по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время), для проверки состояния и снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей) приборов учета (не чаще 1 раза в 3 месяца).

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

5.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

5.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

5.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные услуги по настоящему Договору.

5.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в соответствии с п. 5.2.5 Договора.

5.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу.

5.3.5. 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. Максимально допустимая мощность бытовых электроприборов установлена в Приложении № 4;

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 нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать самовольно приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- и) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 5.3.6. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
- 5.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством РФ.
- 5.4. Собственники помещений и потребители имеют право:**
- 5.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.
- 5.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о начисленной сумме платежей по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику штрафов, пеней.
- 5.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта проверки.
- 5.4.4. Требовать в случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.
- 5.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору.
- 5.4.6. При наличии в помещениях Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, электроэнергии) ежемесячно в период с 25 по последнее число каждого месяца снимать показания и передавать полученные показания представителю ЖКУ путем их указания в соответствующей графе платежного документа (счета-квитанции), предъявляемого Управляющей организацией, либо иным доступным способом (по телефону, электронной почте).
- 5.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

6. Ответственность по Договору

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.
- 6.2. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия своих представителей.

7. Срок действия договора

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 31 декабря 2024 года.
- 7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на каждый последующий календарный год.

8. Прочие условия

- 8.1. Расторжение и изменение настоящего договора допускается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон при условии предварительного письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора.
- 8.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.
- 8.4. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией.

8.6. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

8.7. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 3 – Краткий перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение № 4 - Максимально допустимая мощность бытовых электроприборов.

Приложение № 5 – Калькуляция стоимости услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 6 – Список собственников помещений в многоквартирном доме.

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Собственники помещений:

ООО «Лепсе-Быт»

Юр. адрес: 610006, г. Киров, ул. Лепсе, 10

Почт. адрес: 610006, г. Киров, ул. Кутшо, 8/а

ИНН 4345093476, КПП 434501001

Р/счет 40702810200001000213

в АО «Первый Дортрансбанк» г. Киров,

К/счет 30101810300000000757, БИК 043304757

Тел. 23-26-52, 24-01-74, 24-38-36

Директор

ООО «Лепсе-Быт»

Согласно Приложению № 6

_____/Л.В. Шмырова/

**Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его
технического состояния**

Наименование элемента общего имущества	Параметры (количество)	Характеристика (состояние и элементы, требующие ремонта)
Межквартирные лестничные площадки		
Лестницы мест общего пользования		
Технические этажи		
Технические подвалы		
Кровля		
Двери		
Окна		
Фасад		
Водосточные желоба Водосточные трубы		
Светильники в местах общего пользования		
Сети теплоснабжения и их изоляция		
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения		
Бойлерные (теплообменники)		
Обогревающие элементы (радиаторы)		
Трубопроводы холодной воды и их изоляция		
Трубопроводы горячей воды и их изоляция, окраска		
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения		
Трубопроводы канализации		
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов		
Земельный участок		
Элементы благоустройства		

Директор
ООО «Лепсе-Быт»

Собственники помещений
Согласно Приложению № 6

_____/Л.В. Шмырова/

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

2. Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 3.1 статьи 45](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального [перечня](#) перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.

4. Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

6. Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме.

7. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том

числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

8. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

9. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

10. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных ресурсов в соответствии с требованиями [законодательства](#) Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунального ресурса соответствующего вида.

11. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

12. Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом.

13. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства.

14. Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

15. Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Директор
ООО «Лепсе-Быт»

Собственники помещений
Согласно Приложению № 6

_____/Л.В. Шмырова/

**Краткий перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома и сроки их проведения**

Виды работ	Сроки проведения
<p>А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов</p> <p>1. Устранение незначительных неисправностей в системах горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома.</p> <p>2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (замена неисправных электролампочек в помещениях общего пользования, и др.).</p> <p>3. Прочистка канализационного лежачка.</p> <p>4. Проверка исправности канализационных вытяжек.</p> <p>5. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.</p> <p>6. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.</p> <p>7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.</p> <p>Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период</p> <p>1. Прочистка водосточных труб, колен и воронок.</p> <p>В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период</p> <p>1. Утепление оконных и балконных проемов в местах общего пользования.</p> <p>2. Утепление чердачных перекрытий.</p> <p>3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.</p> <p>4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.</p> <p>5. Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения.</p> <p>6. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.</p> <p>Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров</p> <p>1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.</p> <p>2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.</p> <p>3. Уплотнение сгонов.</p> <p>4. Прочистка внутренней канализации.</p> <p>5. Прочистка сифонов.</p> <p>6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.</p> <p>7. Укрепление трубопроводов.</p> <p>8. Проверка канализационных вытяжек.</p> <p>9. Мелкий ремонт изоляции.</p> <p>10. Замена неисправных электролампочек, розеток, выключателей в метлах общего пользования, технических подпольях и чердаках.</p> <p>11. Устранение мелких неисправностей электропроводки.</p> <p>Д. Прочие работы</p> <p>1. Регулировка и наладка системы вентиляции.</p> <p>2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.</p> <p>3. Уборка и очистка придомовой территории.</p> <p>4. Уборка мест общего пользования.</p> <p>5. Очистка кровли от снега и наледи.</p>	<p>По мере возникновения неисправностей, но не позднее суток со дня поступления заявки.</p> <p>Весна.</p> <p>Осень.</p> <p>Ежемесячно.</p>

Перечень всех обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества определяется с учетом Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Директор
ООО «Лепсе-Быт»

Собственники помещений
Согласно Приложению № 6

_____/Л.В. Шмырова/

Максимально допустимая мощность бытовых электроприборов

Ориентировочная установленная (паспортная) мощность бытовых электроприборов:

Наименование электроприбора	Установленная мощность (Ватт)
Телевизор	120-700
Радио и пр. аппаратура	70-100
Холодильник	150-400
Морозильник	140
Стиральная машина - без подогрева воды - с подогревом воды	600 2000-2500
Джакузи	2000-2500
Электропылесос	650-1400
Электроутюг	900-1700
Электрочайник	1700-2000
Посудомоечная машина с подогревом воды	2200-2500
Электромясорубка	1100
Соковыжималка	200-300
Тостер	650-1050
Миксер	250-400
Электрофен	400-1600
Печь микроволновая	900-1300
Вытяжка	250
Вентилятор	1000-2000
Осветительные приборы	1800-3700

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года – 1,5 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год: с плитой на природном газе - 4,5 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе - 3 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

При использовании бытовых приборов собственники/наниматели (потребители) обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

В случае превышения указанной суммарно максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу собственника (нанимателя) и третьих лиц в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.

Директор
ООО «Лепсе-Быт»

Собственники помещений
Согласно Приложению № 6

_____/Л.В. Шмырова/

