

Великий Новгород

«01» декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищник», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора, Вербицкой Анны Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Администрация Вологовского муниципального округа, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице Первого заместителя Главы Администрации Федорова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от «21» декабря 2018 г. № 1616 «Об утверждении правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации»; постановлением Администрации Вологовского муниципального района № 828 от 23.11.2023 «Об определении управляющих организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация», в редакции постановления № 2232 от 20.11.2023.

1.2. Целью настоящего Договора является управление многоквартирными домами, которое должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам, проживающим в таком доме, жилищных услуг надлежащего качества.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления жилищных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Заказчик поручает, а Управляющая организация принимает и обязуется за плату оказывать услуги по управлению многоквартирными домами, перечень которых отражен в приложении №8 к Договору, являющемся неотъемлемой его частью, а также выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Услуги и работы по управлению многоквартирным домом включают в себя:
- содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- приобретение коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод) потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- иная, направленная на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в том числе, оказание обратившимся к Управляющей организации собственникам и пользователям помещений платных услуг, не входящих в перечень услуг, предусмотренных договором управления.

2.2. Состав и состояние общего имущества в конкретно многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется технической документацией на многоквартирный дом.

2.3. Услуги (работы), перечисленные в п. 2.1. Договора, Управляющая организация оказывает непосредственно собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов, перечень которых содержится в приложении №8 к настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Исполнять обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»). Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования определяются в приложении №1. Производство текущих ремонтов общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства (приложение №5);

3.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирных домах.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются жилищные услуги потребителю,

3.1.4. Организовать ведение лицевого счетов собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений для начисления платы за содержание общего имущества многоквартирных домов; доставку квитанций на оплату предоставленных услуг, получение платежей от потребителей услуг;

3.1.5. Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за содержание общего имущества многоквартирных домов или переплаты потребителя за указанные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам

проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя (при наличии);

3.1.6. Предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него соответствующего заявления, письменную информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему договору управления многоквартирным домом;

3.1.7. Представлять интересы собственников помещений по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней; представлять интересы собственников помещений в правоохранительных, судебных, административных и государственных органах по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора управления.

3.1.8. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, осуществлять рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дачи ответов;

3.1.9. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение квартала, следующего после истечения года управления МКД (приложение № 6).

3.1.10. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах (приложение № 3), паспортах готовности многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях (приложение № 4), актах.

3.1.11. В установленном законодательством порядке осуществлять ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

3.1.12. Осуществлять консолидацию всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

3.1.13. Осуществлять иную деятельность, направленную на цели управления многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем, находящихся в помещениях собственников.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с собственниками и пользователями помещений время, с предупреждением не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и конструкций и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Требовать от собственников и пользователей помещений полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения собственниками и пользователями помещений обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п. 3.2.3.

3.2.5. Взыскивать с собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.6. Проверять соблюдение собственниками и пользователями помещений требований, установленных п. 3.3.14. Договора.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.8. При обоснованной необходимости требовать от собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам.

3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Своевременно вносить плату за услуги, перечисленные в п. 2.1. договора

3.3.5. В 10-ти дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:

а) о датах начала, прекращения, условиях:

- сдачи в поднаем, аренду помещений дома;

- вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;

- разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;

б) пофамильные сведения по: поднаимателям, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;

г) о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.3.6. За счет собственных средств в 30-ти дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества дома.

3.3.7. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

- осмотра приборов учета и контроля;

- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома;

а при аварийных ситуациях - в любое время.

3.3.8. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более 3-х суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.9. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.10. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине собственника или пользователя помещениями дома.

3.3.11. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- соблюдать режим тишины и покоя граждан, установленный областным законом Новгородской области «Об административных правонарушениях»;
- соблюдать правила содержания домашних животных;
- другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
- не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным сетям или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтов);
- самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки жилищных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 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;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- не использовать мусоропровод для сбрасывания строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;
- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к мусорокамерам, к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома.

3.3.12. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов образующихся от производственной деятельности за счет средств собственника либо лиц, пользующихся помещением собственника на законных основаниях.

3.3.13. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.14. При смене собственника помещения, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;
- рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.15. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

3.3.16. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением, в том числе за 15 дней до окончания срока договора управления требовать ознакомления с ежегодным письменным отчетом о выполнении договора управления.

3.4.4. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику при условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды жилищных услуг.

3.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и жилищных услуг.

4.2. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилых помещений многоквартирного дома устанавливается Органом местного самоуправления в установленном законом порядке. Плата за работы и услуги по содержанию и ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Управляющей организацией не позднее 5 числа месяца следующего за истекшим. В выставляемом счете-извещении указываются сведения согласно Приказа №43/пр от 26.01.2018 Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

4.4. Срок внесения платежей за жилищные услуги - не позднее последнего числа месяца, следующего за истекшим. Потребитель вправе по своему выбору оплачивать услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты; поручать другим лицам внесение платы за жилищные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору управления; вносить плату за жилищные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за жилищные услуги, установленный законодательством; осуществлять предварительную оплату жилищных услуг в счет будущих расчетных периодов.

4.5. Неиспользование Собственниками помещений (помещений или их части) не является основанием невнесения платы за жилищные услуги.

4.6. Плата за и жилищные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.9. Условия изменения размера платы за жилищные услуги при предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определены в приложении № 2.

4.10. Все поступающие Управляющей организации денежные средства используются строго по назначению.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность в полном объеме при причинении собственникам, пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, его персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Управляющая организация вправе требовать уплаты пени, рассчитанных в порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 ЖК РФ.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников (пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (пользователей), вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество жилищных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба Собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

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

5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-жилищные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

Оценка качества текущего содержания общего имущества многоквартирного дома регламентируется прилагаемыми критериями (приложение № 7). Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества дома осуществляются уполномоченными лицами, уполномоченными представителями Собственников, при участии представителей Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций ежемесячно. Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ являются основанием для снижения Управляющим размера платы Собственникам и пользователям помещениями дома за текущее содержание его общего имущества.

Оценка качества и объемов производства текущего и капитального ремонтов проверяется Собственниками помещений, либо уполномоченными представителями Собственников, в составе полномочных комиссий, фиксируется в соответствующих актах приемки произведенных работ, которые служат основанием Управляющей организации для предъявления Собственникам помещений окончательного размера платы за произведенные Управляющей организацией работы.

Несвоевременное, некачественное предоставление жилищных услуг оформляется Управляющей организацией с участием уполномоченных лиц актами, служащими Управляющей организации основанием для снижения размера платы за жилищные услуги Собственникам, пользователям помещениями многоквартирного дома.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которых делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок - 1 год и вступает в силу с момента вынесения Органом местного самоуправления постановления о назначении временной управляющей организации (ч. 17 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

Досрочное расторжение договора управления многоквартирным домом возможно в случае выбора Собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом и его реализации или в случае заключения договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса.

8.2. Договор управления многоквартирным домом, должен быть размещен управляющей организацией в информационной системе ГИС ЖКХ 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.

8.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой - у Собственников помещений. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение 1: Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования;

Приложение 2: Условия изменения размера платы за жилищные услуги при предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

Приложение 3: Журнал регистрации результатов осмотров жилых домов;

Приложение 4: Паспорт готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях;

Приложение 5: План производства текущего (капитального) ремонта отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования жилого дома;

Приложение 6: Отчет Управляющей организации о выполнении договора на возмездное оказание услуг Собственникам жилых помещений многоквартирного дома по его управлению;

Приложение 7: Критерии оценки качества текущего содержания общего имущества многоквартирного дома;

Приложение 8: Перечень многоквартирных домов.

Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация
ООО «Жилищник»
ИНН 5300009966 / КПП 530001001
173021, Новгородская область, м.р-н Новгородский, с.п.
Ермолинское, д Новая Мельница, здание 17Г/1,
помещение 3
Телефон: +7 952 483 52 33
Расчётный счёт: 40702810543000003486
Наименование банка:
Новгородское отделение №8629 ПАО Сбербанк г.
Великий Новгород
Корреспондентский счёт: 3010181010000000698
БИК 044959698
gkh_novgorod@mail.ru

Заказчик
Администрация Волотовского муниципального округа
ИНН/КПП 5303003458/530301001
175100, Новгородская обл., п. Волот, ул.
Комсомольская, д.38
Телефон 8(816)6261041
р/с 03231643495100005000
ЕКС 40102810145370000042
ОТДЕЛЕНИЕ НОВГОРОД БАНКА РОССИИ/УФК ПО
НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ г. Великий Новгород
БИК: 014959900
adm.volot@mail.ru

Первый заместитель Главы
Администрации  С.В. Федоров

М.П.



**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования: в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах, подвалах, чердаках, технических помещениях)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности системы водоснабжения, связанные с необходимостью прекращения водоснабжения помещений дома. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами) водопровода, канализации, горячего водоснабжения, (центрального отопления, газооборудования)	1 сутки в течение часа
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание)	в течение часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений с заменой ламп накаливания люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных (элементов светильников)	7 суток
Незначительные неисправности лифта	Не более 1 суток

Примечание: сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Управляющая организация

ООО «Жилищник»



Генеральный директор

А.В. Вербицкая

Заказчик Администрация Волотовского муниципального округа



Первый Заместитель Главы
Администрации

С.В.Федоров

У С Л О В И Я

изменения размера платы за жилищные услуги при предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Требования к качеству жилищных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам предоставления жилищных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям <u>законодательства</u> Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в Многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за

	<p>подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (<u>СанПиН 2.1.4.2496-09</u>)</p>	<p>такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил</p>
<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (<u>СанПиН 2.1.4.2496-09</u>)</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С</p>	<p>за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (<u>СанПиН 2.1.4.2496-09</u>)</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил</p>
<p>7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <1></p>	<p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил</p>
<p>III. Водоотведение</p>		
<p>8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента</p>

	том числе при аварии)	размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2014)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
V. Газоснабжение		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)	отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил
13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов,

		размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил
VI. Отопление		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в <u>пункте 15</u> настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (<u>ГОСТ Р 51617-2000</u>)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см)	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил

превышающее статическое
давление, требуемое для
постоянного заполнения
системы отопления
теплоносителем

Управляющая организация

ООО «Жилищник»

Генеральный директор

А.В. Вербицкая

М.П.



Заказчик: Администрация Волотовского муниципального
округа

Первый Заместитель Главы
Администрации

С.В. Федоров



ЖУРНАЛ
регистрации результатов осмотров жилых домов

АДРЕС	Дата и вид осмотра	Члены комиссии	Выявленные неисправности и повреждения	Количество единиц Измерения	Вид ремонта по устранению неисправностей или повреждений. Срок выполнения	Примечание (фактическое выполнение, исполнители, др. условия)
1	2	3	4	5	6	7

Сведения заполняются по квартирам, местам общего пользования (подвал, лестничные клетки, коридоры, чердаки и т.д.) и элементам благоустройства.

РЕЗУЛЬТАТЫ
Осмotra строительных конструкций и инженерного оборудования строения

Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за счет их средств)
1	2	3
1.Фундаменты		
2. Стены и т.д.		

Управляющая организация

ООО «Жилищник»

Генеральный директор

А.В. Вербицкая

М.П.

Заказчик Администрация Вологовского муниципального округа

Первый Заместитель Главы
Администрации

С.В.Федоров



ПАСПОРТ

готовности жилого дома № _____, корп. № _____
по ул. _____ в _____
к эксплуатации в зимних условиях

" _____ " _____ 20 __ г.

1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1. Назначение объекта (жилое, промышленное, ремонтно – эксплуатационное, административное) _____
2. Год постройки _____
3. Характеристика объекта
Этажность _____ количество подъездов _____ Наличие подвалов, цокольных этажей, м2, общей площади _____
Количество квартир _____ (шт)
Общая полезная площадь объекта _____ (кв. м.)
Жилая площадь _____ (кв. м.), нежилая площадь _____ (кв. м.)
4. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество) _____

5. Источники:
Теплоснабжения _____
Газоснабжение _____
Энергоснабжения _____
Системы АПЗ и дымоудаления _____

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ ПРОШЕДШЕГО 20 __ г. – 20 __ г.

№ п/п	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования	Дата	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий) в текущем 201 __ г.

3. ОБЪЕМЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 20 __ г.

№ п/п	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому инженерному оборудованию	Единица измерения	Всего по плану подготовки к зиме	Выполнено при подготовке к зиме
1	2	3	4	5
1	Объем работ			
2	Ремонт кровли			
3	Ремонт чердачных помещений, в том числе - утеплено (засыпка) чердачного перекрытия - изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков			
4	Ремонт фасадов, в том числе: - ремонт и покраска - герметизация швов - ремонт водосточных труб - утепление оконных проемов (остекление) - утепление дверных проемов			
5	Ремонт подвальных помещений, в том числе: - изоляция трубопроводов - ремонт дренажных и водоотводящих устройств			
6	Ремонт покрытий дворовых территорий, в			

	том числе: - отстояк - приямков			
7	Ремонт инженерного оборудования, том числе: 1. Центрального отопление: - радиаторов - трубопроводов - запорной арматуры - промывка и опрессовка - ремонт изоляции труб 2. Котельных: - котлов на газовом топливе - тепловых пунктов - элеваторных узлов 3. Горячего водоснабжения: - трубопроводов - ремонт и замена запорной арматуры - ремонт изоляции труб 4. Водопровода: - трубопроводов - ремонт и замена запорной арматуры - ремонт изоляции труб 5. Канализации: - трубопроводов - промывка системы 6. Электрооборудования: - световой электропроводки - силовой электропроводки - вводных устройств - электрощитовых			
8	Другие работы			
9	Обеспеченность объекта			

Пескосоляной смесью и химреагентами
Инструментом и инвентарем для зимней уборки
территории _____

(шт)

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА К ЗИМЕ 20_г.

Комиссия произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает, что данный объект к эксплуатации в зимних условиях подготовлен

Председатель комиссии: _____

Члены комиссии: _____

" _____ " _____ 20 _г.

Разрешаю эксплуатацию данного жилого дома в зимних условиях 20 _г.

Руководитель управляющей организации

Ф.И.О.

Управляющая организация

Заказчик Администрация Волотовского муниципального округа



Генеральный директор

А.В. Вербицкая

М.П.



Первый Заместитель Главы
Администрации

С.В. Федоров

ПЛАН
 производства текущего (капитального) ремонта отдельных
 конструктивных элементов, инженерного оборудования

_____, жилого дома, расположенного по адресу: _____ в 20 ____ г.

№ п/п	Наименование конструктивного элемента, инженерного оборудования	Единица измерения	Объем спланированного производства работ	Ориентировочная стоимость производства работ (тыс. руб.)	Сроки производства работ (месяц)	Отметка выполнения
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация

ООО «Жилищник»

Генеральный директор

В. Вербичкая



Заказчик Администрация Волотовского муниципального округа

Первый Заместитель Глав
 Администрации

С.В.Федоров



ОТЧЕТ

Управляющей организации о выполнении договора на возмездное оказание услуг Собственникам жилых помещений многоквартирного жилого дома по его управлению

№№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество показателей		Примечание
			Плановый	Фактический	
1	2	3	4	5	6
1	Себестоимость содержания ремонта общего имущества МЖД	Тыс. руб.			
2	Объем производства текущего ремонта общего имущества МЖД	Тыс. руб.			
3	Объем производства капитального ремонта общего имущества МЖД	Тыс. руб.			
4	Размер платы Собственников, пользователей помещений МЖД за текущее содержание и ремонт общего имущества: предъявленных Управляющей организацией к оплате: фактически оплаченной	Тыс. руб.			
4.1		Тыс. руб.			
4.2		Тыс. руб. /% к п.4			
5	Размер платы Собственников, пользователей помещений МЖД за жилищные услуги Управляющей организации:				
5.1	Предъявленной Управляющей организацией к оплате	Тыс. руб.			
5.2	Практически оплаченной	Тыс. руб. /% к п 5.1			
6	Размер платы Собственников помещений МЖД на капремонт общего имущества:				
6.1	Предъявленных Управляющей организацией	Тыс. руб.			
6.2	Фактически оплаченных	Тыс.руб. /% К п. 6.1			
7	Остаток денежных средств на счете Управляющей организации, внесенных Собственниками помещений МЖД на капремонт общего имущества по состоянию на _____ последующего за _____ отчетным годом	Тыс. руб.			
8	Задолженность Управляющей организации перед подрядными взаимодействующими организациями по текущему содержанию и ремонту общего имущества МЖД на _____ последующего за отчетным года («+» - кредиторская, «-» - дебиторская)	Тыс. руб.			
9	Задолженность Управляющей организации перед поставщиками жилищных услуг по дому на _____ последующего за отчетным года («+» - кредиторская, «-» - дебиторская)	Тыс. руб.			
10	Размер снижения Собственникам, пользователям помещений МЖД за текущее содержание и ремонт общего имущества, всего, в том числе:	Тыс. руб.			
10.1	связанной с виновностью Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций	Тыс.руб. /% К п. 10			
11	Размер снижения Собственникам,				

11.1	пользователям помещений МЖД за жилищные услуги, всего, В том числе: связанной с виновностью Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций	Тыс. руб. Тыс. руб./% К п. 11			
12	Размер нанесенных убытков общему имуществу МЖД, имуществу Собственников, пользователей его помещений, вреда здоровью людей, всего, в том числе:	Тыс. руб.			
12.1	Связанных с форс-мажорными обстоятельствами;	Тыс.руб./% К п. 12			
12.2	По вине Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций,	Тыс.руб./% К п. 12			
12.3	По вине Собственников, пользователей помещений МЖД,	Тыс.руб./% К п. 12			
12.4	Связанных со злоумышленными действиями посторонних лиц	Тыс.руб./% К п. 12			
13	Количество оформленных Управляющей организацией исков в судебные органы на Собственников, пользователей помещений МЖД за несвоевременную плату за содержание и ремонт его общего имущества, всего, в том числе: Удовлетворенных судом в пользу истца	Шт./Тыс. руб. шт./тыс. руб./% к п. 13			
14	Количество оформленных Собственниками, пользователями помещений МЖД исков в судебные органы на Управляющую организацию за ненадлежащее исполнение обязательств по договору управления МЖД, всего, в том числе: Удовлетворенных судом в пользу истца	Шт./Тыс. руб. шт./тыс. руб./% к п. 14			
15	Количество поступающих в Управляющую организацию от Собственников, пользователей помещений МЖД жалоб и заявлений в рамках договора его управления, всего, В том числе: Признанных Управляющей организацией обоснованными; Ответ по которым Управляющей организацией дан по сроку; Превышающему нормативный; Поступившим повторно	Шт. Шт/% к п. 15 Шт/% к п. 15 Шт/% к п. 15			

Управляющая организация

ООО «Жилищник»

Генеральный директор

А.Н. Вербницкая



Заказчик Администрация Волотовского муниципального округа

Первый Заместитель Главы Администрации

С.В. Федоров



КРИТЕРИИ

оценки качества содержания многоквартирного дома и его придомовой территории.

1. КАЧЕСТВО СОДЕРЖАНИЯ

Качество содержания оценивается Заказчиком в присутствии представителя Исполнителя по 2-бальной системе с оценками "удовлетворительно" или "неудовлетворительно" по указанным ниже критериям.

1. Содержание придомовой территории.

1.1. Уборка.

1.1.1. В зимний период:

а) покрытия тротуаров, проездов, площадок, закреплённых внутриквартальных проездов своевременно установленным порядком очищена от снега, мусора, наледи (до ровной поверхности), подсыпано песком (песчано-соляной смесью), в соответствии с "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда";

б) снежный покров на не убираемых территориях очищен от посторонних предметов;

в) урны очищены, промывты, указатели, номерные фонари своевременно протерты и промывты.

Оценка "удовлетворительно" - при полном выполнении указанных условий.

Оценка "неудовлетворительно" - при полном или частичном невыполнении одного из указанных условий.

1.1.2. В весенне-летний период:

а) все виды покрытий: газоны, клумбы очищены от мусора, посторонних предметов, листья, смётта, в жаркое время тротуары политы; в соответствии с "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда";

б) перед подметанием уборочные поверхности смачиваются водой;

в) урны очищены, промывты, указатели, номерные фонари своевременно протерты и промывты.

Оценка "удовлетворительно" - при полном выполнении указанных условий.

Оценка "неудовлетворительно" - при полном или частичном невыполнении указанных условий.

1.2. Содержание контейнерных площадок и контейнеров для сбора ТБО, мест складирования КПО.

1.2.1. Ограждения контейнерных площадок, контейнеры чистые, окрашены, своевременно приняты меры к их замене, ремонту.

1.2.2. Определено и обустроено место складирования крупногабаритных предметов домашнего обихода, своевременно производится вывоз.

1.2.3. Своевременно осуществляется вывоз твердых бытовых отходов с придомовой территории и мусороприемных камер.

Оценка "удовлетворительно" - при полном выполнении указанных условий.

Оценка "неудовлетворительно" - при невыполнении любого из пунктов.

Оценка "удовлетворительно" - при полном выполнении указанных условий.

Оценка "неудовлетворительно" - при невыполнении одного из пунктов 1.3.1., 1.3.2.,

1.3. Содержание газонов, зелёных насаждений.

1.3.1. Своевременно (не менее 2-х раз за сезон) произведён покос травы на газонах, подсев семян, подсыпка грунта в соответствии с действующими Правилами.

1.3.2. Своевременно произведена формовка кустарника.

1.3.3. Своевременно осуществляется уход за молодыми деревьями в соответствии с действующими Правилами.

1.3.4. Своевременно осуществляется уход за цветочными клумбами.

1.3.5. Своевременно спланированы работы по сносу аварийных деревьев, осуществляется их выполнение.

1.3.6. Своевременно выполнены работы по обеспечению сохранности зелёных насаждений.

1.3.7. Ограждения газонов технически исправны, окрашены.

Оценка "удовлетворительно" - при полном выполнении указанных условий.

Оценка "неудовлетворительно" - при невыполнении одного из пунктов 1.3.1., 1.3.2., 1.3.5. и при невыполнении одновременно двух любых пунктов 1.3.3., 1.3.4., 1.3.5., 1.3.7.

1.4. Содержание малых архитектурных форм, спортивных площадок.

1.4.1. Малые архитектурные формы соответствуют проектно - сметной документации, действующим Правилам и нормам, технически исправны, окрашены, в песочницах имеется песок.

1.4.2. Оборудование, ограждение спортивных и хозяйственных площадок технически исправно, окрашено, поверхность ровная.

Оценка "удовлетворительно" - при полном выполнении указанных условий.

Оценка "неудовлетворительно" - при невыполнении любого из указанных условий.

2. Содержание многоквартирного дома.

2.1. Уборка мест общего пользования.

2.1.1. Своевременно и качественно осуществляется подметание поверхностей с твердым покрытием. Перед подметанием поверхность смачивается водой.

2.1.2. Своевременно и качественно осуществляется влажная уборка, очистка от пыли, загрязнений стен, потолков, дверных и оконных заполнений, ограждений, поверхностей инженерного оборудования, мытье оконных стекол, лестничных маршей и площадок.

Оценка "удовлетворительно" - при полном выполнении указанных условий.

Оценка "неудовлетворительно" - при полном невыполнении любого из указанных условий, либо частичном невыполнении одновременно условий 2.1.1., 2.1.2.

2.2. Содержание нежилых помещений общего пользования.

2.2.1. Конструктивные элементы технически исправны, своевременно и качественно произведены их осмотры, обследования. Своевременно устраняются выявленные недостатки.

2.2.2. Входы в технические помещения, подвалы, мусороприемные камеры, выходы на чердак, кровлю закрыты на замки.

2.2.3. Вентиляционные проемы зарешечены.

2.2.4. Мероприятия по подготовке к эксплуатации в зимний период выполнены.

2.2.5. Своевременно выполнены работы по дератизации и дезинсекции мусороприемных камер, подвалов, технических подполий.

2.2.6. Своевременно выполнены работы по вывозу жидких отходов из выгребных ям, септиков, уборных, дезинфекция.

2.2.7. Своевременное осушение подвалов при их затоплении, ликвидация последствий.

2.2.8. Своевременная очистка от посторонних предметов.

2.2.9. Соответствие температурно-влажностного режима нормативным параметрам.

Оценка "удовлетворительно" - при полном выполнении указанных условий.

Оценка "неудовлетворительно" - при полном невыполнении указанных в п. 2.2.1.-2.2.8 условий, либо частичном невыполнении одновременно двух условий п. 2.2.1., 2.2.9.

2.3. Содержание строительных конструкций и инженерного оборудования.

2.3.1. Строительные конструкции и инженерное оборудование технически исправны, своевременно и качественно проведены их осмотры и обследования, своевременно устраняются выявленные в ходе осмотров недостатки.

2.3.2. Своевременно и качественно выполнены мероприятия по подготовке к эксплуатации в зимний период. Оформлены акты, паспорт готовности объекта.

2.3.3. Соблюдение предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового текущего ремонта (приложение № 3).

2.3.4. Своевременно и качественно выполняются работы текущего ремонта, в соответствие с планами и сметами на ремонт. Выполненные работы предъявляются по актам приемки выполненных работ.

Оценка "удовлетворительно" - при полном выполнении указанных условий.

Оценка "неудовлетворительно" - при полном либо частичном невыполнении любого из указанных условий.

Управляющая организация

ООО «Жилищник»

Генеральный директор

А.В.Вербицкая

М.П. «ЖИЛИЩНИК»



Заказчик Администрация Волотовского муниципального округа

Первый заместитель Главы Администрации

С.В.Федоров



**Перечень многоквартирных домов,
передаваемых на управление**

№ п/п	Адрес многоквартирного жилого дома	Площадь
1.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Вокзальная, д. 9	366,3
2.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Старорусская, д. 1-А	504,3
3.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Старорусская, д. 3	516,2
4.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Старорусская, д. 39	588,2
5.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Старорусская, д. 16	509,7
6.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Старорусская, д. 18	497,7
7.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Старорусская, д. 20	489,7
8.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Старорусская, д. 41	750,6
9.	Новгородская обл. п. Волот ул. Комсомольская, д. 19.	507,4
10.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Васькина, д. 16	603,1
11.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Строителей, д. 15	1241,2
12.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Володарского, д. 6	333,2
13.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Комсомольская, д. 13	338,4
14.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Комсомольская, д. 26	588,8
15.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Первомайская, д. 17	334,4
16.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Старорусская, д. 2-А	582,5
17.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Школьная, д. 6	629,7
18.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Железнодорожная, д. 12	555,45
19.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Старорусская, д. 37	736,3
20.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Старорусская, д. 43	755,3
21.	Новгородская обл., п. Волот, ул. Володарского, д. 20а	121,6
22.	Новгородская обл., Волотовский район, д. Порожки, ул. Школьная, д. 3	328,9
23.	Новгородская обл., Волотовский район, д. Горки Ратицкие, ул. Центральная, д. 19	215,9
24.	Новгородская обл., Волотовский район, д. Горки Ратицкие ул. Зеленая д. 4	202,6
25.	Новгородская обл., Волотовский район, д. Горки Ратицкие ул. Зеленая д. 6	196,4
26.	Новгородская обл., Волотовский район, д. Горки Ратицкие ул. Зеленая д. 8	192,0
27.	Новгородская обл. Волотовский район, д. Горки Ратицкие ул. Зеленая д. 10	189,7
28.	Новгородская обл. Волотовский район, д. Волот, ул. Победы, д. 9	356,4
29.	Новгородская обл. Волотовский район, д. Волот, ул. Мира, д. 10	359,8

Управляющая организация

ООО «Жилищник»

Генеральный директор

А.В. Вербицкая



Заказчик Администрация Волотовского муниципального
округа
Первый заместитель Главы Администрации
С.В. Федоров

