ДОГОВОР № У-16/2
управления многоквартирным домом

г. Таганрог 01 января 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Топэнерго» (далее - «Управляющая организация»), в лице директора Корсун Игоря Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

- собственник (жилого, ~~нежилого~~) помещения (квартиры) № _____
(не нужное зачеркнуть)
общей площадью _____ кв.м, в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Таганрог, переулок 1-й Новый, 16/2 (далее – «Многоквартирный дом»),
(город, улица, номер дома, номер корпуса)

_____
(наименование и реквизиты документа, подтверждающего право собственности (дата и номер договора, свидетельства и т.п.)

(в дальнейшем - «Собственник»), с другой стороны, (Управляющая организация и Собственник далее по тексту могут именоваться каждый в отдельности - «Сторона» и совместно - «Стороны»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от 12.12.2014).

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

1.3. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и иными нормативно-правовыми актами.

2. Цель и предмет договора

2.1. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников в течение согласованного срока и за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и другим лицам, пользующимся помещениями в данном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность,

2.3. Границы эксплуатационной ответственности и состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении к настоящему договору.

3. Обязанности сторон

3.1. Стороны обязаны:

3.1.1. Содержать общее имущество Многоквартирного дома, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Создать необходимые условия для проживания, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать помещения в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к помещениям, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправности в помещении немедленно принимать все возможные меры к устранению и сообщать о них Управляющей организации или соответствующей аварийной службе;
- бережно относиться к Многоквартирному дому, объектам благоустройства и зелёным насаждениям;
- поддерживать 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 этого 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 электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, загромождения электрощитовых шкафов, выполнять другие требования безопасности, экономно и по назначению

расходовать воду, газ, тепловую и электрическую энергию;

- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов, лоджий и мест общего пользования, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного получения письменного разрешения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.2. После подписания настоящего договора передать Управляющей организации копию документа, удостоверяющего личность и копию документа, подтверждающего право собственности на помещение (квартиру) в Многоквартирном доме.

3.2.3. Передать Управляющей организации функции по управлению общим имуществом в Многоквартирном доме, в частности:

- представление интересов собственника во всех инстанциях, в том числе по заключению хозяйственных и прочих договоров, не нарушающих интересы собственников помещений;
- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации общего имущества, о необходимости проведения ремонта, определение объема и сметной стоимости ремонта;
- ведение технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и расчетов с организациями и собственниками помещений.

3.2.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения, необходимые для правильного начисления платы за помещение и коммунальные услуги.

3.2.5. Извещать Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней:

- об изменении количества граждан, проживающих в принадлежащем ему помещении (в том числе временно), об изменении места регистрации;
- о переходе права собственности на жилое помещение к иному лицу, о возникновении права собственности, а также смене нанимателя или арендатора;
- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

3.2.6. Заблаговременно извещать о временном отсутствии в помещении с указанием телефонов и адресов лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии на случай возникновения аварийных ситуаций.

3.2.7. При планировании отсутствия в помещении на срок более 24 часов перекрывать все вентили на сетях горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы.

3.2.8. Допускать в заранее согласованное время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора, организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного и общедомового оборудования, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.9. Допускать в заранее согласованное время и в установленном порядке представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником (пользователем) Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета.

3.2.10. Соблюдать следующие требования:

- в отсутствие разрешения не производить перенос инженерных сетей;
- в отсутствие разрешения не устанавливать, не подключать дополнительные секции приборов отопления;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не затруднять доступ, не загромождать подходы к инженерным сетям и запорной арматуре, не загромождать и 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 в Многоквартирном доме;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час.
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.2.11. При наличии индивидуального прибора учета, снимать его показания и передавать полученные их в Управляющую организацию или уполномоченному ей лицу в порядке и в срок, установленные действующим законодательством.

3.2.12. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, инженерных сетей, оборудования, приборов учета (в том числе повреждении пломб), снижения параметров качества коммунальных услуг, а при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.2.13. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственников коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия индивидуального прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.2.14. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3.3. Управляющая организация обязана:

3.3.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.3.2. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим договором.

3.3.3. Предоставлять собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме коммунальные услуги в соответствии с технической возможностью, действующим законодательством и степенью благоустройства Многоквартирного дома.

3.3.4. Вести расчёты с собственниками жилых и нежилых помещений и иными гражданами, проживающими в Многоквартирном доме за жилищные, коммунальные и прочие услуги или поручить вести такие расчеты третьим лицам.

3.3.5. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками и пользователями помещений своих обязательств по использованию помещений и внесению платежей.

3.3.6. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу Многоквартирного дома. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственников и пользователей помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.3.7. Осуществлять контроль за обеспечением собственников и пользователей помещений коммунальными услугами установленного качества с соблюдением режима их поставки, а также за перерасчётом в установленном порядке платежей при нарушении названных условий на основании заявления Собственника (пользователя) и акта, составленного в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.8. Обеспечивать учет договоров управления, прочих хозяйственных договоров и иных документов, , учёт поступивших и израсходованных денежных средств по договорам управления.

3.3.9. Выдавать Собственнику (пользователю) помещений расчётные документы за оказываемые услуги не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчётным.

3.3.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам дома отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения информации на официальном сайте в сети Интернет и на информационных досках объявлений Многоквартирного дома. В отчете указываются суммы начисленных и собранных средств за содержание и текущий ремонт, сумма задолженности, перечень и стоимость выполненных работ по текущему ремонту общего имущества, остаток средств на лицевом счете Многоквартирного дома.

3.3.11. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.3.12. На основании заявки Собственника (пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению Собственника (пользователя)

3.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. На надлежащее и качественное получение жилищных, коммунальных и прочих услуг, исходя из положений настоящего договора и действующего законодательства Российской Федерации.

4.1.2. Выбрать на общем собрании уполномоченное лицо от всех собственников многоквартирного дома для взаимодействия с Управляющей организацией.

4.1.3. Подавать в письменном виде жалобы, претензии и прочие обращения для устранения выявленных недостатков работ и услуг с проверкой полноты и своевременности их устранения.

4.1.4. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления платы за помещение и коммунальные услуги, сведения о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за помещение и коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией неустойки (пени).

4.1.5. Требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги в случае и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Знакомиться с информацией о деятельности Управляющей организации в объеме, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

4.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки, очередность и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом в зависимости от фактического состояния Многоквартирного дома и объема поступивших средств, самостоятельно определять пути и конкретные мероприятия по управлению, совершать юридические и фактические действия в интересах собственников.

4.2.2. Самостоятельно привлекать исполнителей к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, поручать выполнение обязательств по настоящему договору третьим лицам.

4.2.3. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании актов обследований, правомочных решений или заявок собственников помещений и иных пользователей в течение сроков действия настоящего договора.

4.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью соблюдения действующего законодательства, устранения угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в многоквартирном доме, необходимостью устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу в многоквартирном доме. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших в счет оплат за содержание и ремонт общего имущества.

4.2.5. Требовать от Собственника (пользователя) в заранее согласованное время допуска, в жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества и внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.6. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника (пользователя), грозящей повреждением имуществу третьих лиц (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника (пользователя) в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

4.2.7. Требовать от Собственника (пользователя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации.

4.2.8. Приостанавливать предоставление коммунальных услуг при проведении планово-предупредительного ремонта общего имущества многоквартирного дома с извещением об этом посредством размещения объявлений в общедоступных местах, на официальном сайте Управляющей организации или в средствах массовой информации.

4.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (пользователю) в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2.10. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с Собственником или пользователем помещения дату и время таких осмотров.

4.2.11. Осуществлять в порядке, установленном действующим законодательством, проверку правильности снятия Собственником (пользователем) показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, проверку состояния таких приборов учета.

4.2.12. По согласованию с собственником или пользователем помещения, за дополнительную плату, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей, коммуникаций и другого имущества, не относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме.

4.2.13. Оказывать содействие в проведении общих собраний Собственников помещений в Многоквартирном доме, присутствовать на таких собраниях и давать пояснения по вопросам повестки дня.

4.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором

5. Виды, объём, периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Виды, объёмы и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении к настоящему договору.

5.2. Виды, объёмы и периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении к настоящему договору.

5.3. Управляющая организация вправе изменить (уменьшить) объём, перечень и периодичность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества по согласованию с общим собранием собственников или самостоятельно

(с учетом фактического финансирования) с уведомлением об этом собственников помещений путём размещения объявлений по своему выбору в общедоступных местах, на официальном сайте управляющей организации или в средствах массовой информации.

5.4. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества, заказываемые собственниками сверх перечней и объёмов, включённых в состав расходов при установлении цен на содержание и ремонт общего имущества, а также содержание и ремонт занимаемых жилых помещений, инженерного оборудования и узлов учёта в них, оплачиваются дополнительно.

6. Состав, объём и режим предоставления коммунальных услуг

6.1. Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг с даты вступления в силу настоящего Договора.

6.2. В состав коммунальных услуг, в зависимости от степени благоустроенности многоквартирного дома и технической возможности, по согласованию с ресурсоснабжающими организациями могут входить следующие виды коммунальных услуг: отопление; горячее водоснабжение; холодное водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение.

6.3. Качество коммунальных услуг должно соответствовать требованиям нормативных документов для данного вида услуг. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.4. Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг установлены законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.5. Стороны принимают меры, направленные на энергосбережение, в том числе путём установки приборов учёта. Собственники вправе обратиться в организацию, которая осуществляет поставку коммунальных ресурсов и которая не вправе отказать собственнику, с просьбой установить прибор учета и предоставить рассрочку платежа в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Сведения, подлежащие раскрытию исполнителем коммунальных услуг, а также сведения об органах исполнительной власти уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг указаны в Приложении к настоящему договору.

6.7. На момент заключения договора собственники помещений проинформированы о действующих тарифах на коммунальные услуги, о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии, о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности). Актуальную информацию об установленных тарифах на коммунальные услуги и величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии Управляющая организация размещает на официальном сайте в сети Интернет и на информационных досках объявлений.

7. Цена договора и порядок расчетов

7.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за помещение (содержание и ремонт) и платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором. Расчетным периодом является календарный месяц.

7.2. Плата за содержание и ремонт помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

7.3. Ежемесячный размер платы Собственника (владельца) за помещение в Многоквартирном доме определяется исходя из занимаемой общей площади помещений, как произведение такой общей площади на размер платы за помещение, установленный на 1 кв. метр общей площади в месяц.

7.4. Размер платы за помещение утверждается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме после согласования с Управляющей организации и устанавливается на срок не менее 1 (одного) года. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме не согласовали с Управляющей организацией размер платы за помещение и/или не приняли решение на общем собрании об установлении размера платы за помещение, такой размер платы устанавливается (применяется в отношениях между Сторонами) в соответствии с решением органа местного самоуправления (Администрации г. Таганрога) об установлении размера платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений. При этом, если плата по статье содержание и ремонт жилого помещения, установлена органом местного самоуправления в виде единого тарифа, то она разбивается на две части в следующих пропорциях:

- 55% направляется на финансирование работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме;
- 45% поступает в резерв на текущий ремонт и по мере необходимости используется для финансирования работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме и других непредвиденных работ.

7.5. Об изменении размера платы за помещение, установленного органом местного самоуправления, Управляющая организация уведомляет владельцев помещений путём размещения объявлений в общедоступных местах на информационных досках объявлений и на официальном сайте Управляющей организации, не позднее, чем за тридцать дней до даты изменения. При этом, принятие общим собранием собственников решения об изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не требуется, заключения дополнительного соглашения к настоящему договору не производится.

7.6. Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги устанавливаются действующими Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденными уполномоченными органами исполнительной власти

Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Собственники (пользователи) помещений в Многоквартирном доме (потребители коммунальных услуг) вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Расчёт размера платы за коммунальные услуги производится исходя из объёма потреблённого многоквартирным домом коммунального ресурса, определённого по показаниям общедомового прибора учёта, и показаний индивидуального прибора учёта, а при его отсутствии (неисправности, без поверки и в др.случаях) - исходя из норматива потребления.

При отсутствии индивидуального прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в нежилом помещении, рассчитывается исходя из расчетного объема коммунального ресурса, который определяется в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Порядок расчета платы за коммунальные услуги в случае непредставления в установленный срок потребителем, на котором лежит обязанность по передаче Управляющей организации показаний индивидуального прибора учета коммунальных услуг, устанавливается действующим законодательством.

7.7. Собственникам (пользователям) помещений и лицам, проживающим с ними, которым предусмотрены меры социальной поддержки, льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.8. Оплата за содержание и ремонт мест общего пользования многоквартирного дома и коммунальных услуг по настоящему договору осуществляется по платёжным документам до 10-го числа месяца, следующего за расчётным, путём внесения денежных средств в кассу Управляющей организации или перечисления денежных средств на расчётный счёт, указанный в настоящем договоре (в том числе через платежных агентов).

7.9. По истечении указанного срока начисляются пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.10. Поступившие денежные средства от потребителя считаются текущим платежом за текущий расчётный период, если оплата за предыдущие расчётные периоды произведена полностью. Расчётным периодом является календарный месяц.

7.11. При наличии задолженности на начало текущего расчётного периода сумма произведённого потребителем платежа засчитывается в хронологическом порядке в счёт оплаты за наиболее ранние расчётные периоды.

7.12. При отсутствии задолженности и полной оплаты текущих платежей, поступившие от потребителя суммы переплаты, относятся в счёт платежей будущего расчётного периода.

7.13. Перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета, производится в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Контроль и отчетность Управляющей организации

8.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Сдачу результата оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору Управляющая организация осуществляет путем оформления отчета об исполнении договора за предыдущий календарный год.

8.3. Управляющая организация обязана ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, представлять Собственникам помещений отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год (далее — отчет).

8.4. Отчет должен содержать:

- информацию о сумме начисленных денежных средств по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества;
- информацию о сумме собранных (поступивших) денежных средств;
- информацию о задолженности собственников помещений;
- информацию о видах и стоимости работ выполненных по текущему ремонту общего имущества;
- информацию об остатке денежных средств на лицевом счете Многоквартирного дома.

8.5. Управляющая организация размещает отчет на официальном сайте организации в сети Интернет, а также на информационных досках Многоквартирного дома. Отчет считается принятым Собственниками без возражений, если в течение 15 дней после его размещения на информационных досках Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации от Собственников не поступили мотивированные письменные возражения.

8.6. В случае если по вопросу предоставления отчета от Собственника поступили мотивированные письменные возражения о невыполнении или ненадлежащем выполнении Управляющей организацией условий настоящего договора, содержащие требования об устранении недостатков выполненных работ (оказанных услуг) либо о перерасчете размера платы за содержание и ремонт помещения и (или) коммунальные услуги, Управляющая организация при отсутствии у нее возражений по предъявляемым Собственниками требованиям:

- устраняет недостатки выполненных работ (оказанных услуг);
- осуществляет перерасчет платы за указанные услуги и работы путем включения излишне уплаченных Собственниками (владельцами) сумм при оплате будущих расчетных периодов;

8.7. При отклонении Управляющей организацией предъявленных возражений и требований по отчету и

невозможности прийти к взаимному согласию Собственник вправе обратиться в суд для разрешения спора в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством

9. Ответственность сторон и порядок разрешение споров

9.1. Местом исполнения настоящего договора является г. Таганрог.

9.2. За невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору, Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства и настоящего договора.

9.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба и убытков, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба и убытков возникшие из-за нарушения Собственником (пользователем) помещения условий настоящего договора и действующего законодательства.

9.4. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в связи с исполнением, расторжением, признанием недействительным настоящего договора, разрешаются в обязательном для Сторон досудебном порядке.

9.5. Сторона, у которой возникли претензии и/или разногласия, обязана направить другой Стороне по ее почтовому или юридическому адресу обоснованную претензию. Претензия отправляется заказным письмом с уведомлением или иным способом, обеспечивающим фиксирование факта и даты ее отправления, либо вручается под расписку. К претензии прилагаются копии документов, подтверждающих предъявленные требования.

9.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения претензии Сторона, получившая ее, обязана рассмотреть претензию и направить на нее ответ.

9.7. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или не получения ответа на претензию в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты ее получения другой Стороной, Сторона - инициатор вправе обратиться для разрешения спора в соответствующий суд, исходя из подведомственности и подсудности спора.

10. Форс-мажор

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

10.2. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана в течение 3 дней уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств.

11. Капитальный ремонт

11.1. Отношения, связанные с формированием фонда капитального ремонта и проведением капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12. Срок действия и порядок расторжения договора

12.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 (один) год и вступает в силу с 01 января 2015 года.

12.2. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права собственности. При этом изменение условий настоящего договора не допускается.

12.3. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении настоящего договора не позднее, чем за 2 (два месяца) до истечения срока его действия, договор автоматически продлевается на следующий год на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем договоре.

12.4. Изменение и (или) расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

12.5. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у Собственника права собственности на помещение в Многоквартирном доме. Собственник обязан полностью исполнить свои обязательства по настоящему договору, возникшие до момента прекращения права собственности на помещение в Многоквартирном доме, а также уплатить все неустойки связанные с несвоевременным исполнением своих обязательств по настоящему договору.

12.6. Собственники помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления Многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий настоящего договора. О таком решении Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты прекращения настоящего договора путем направления ей лицом, специально на это уполномоченным собственниками помещений, уведомления об отказе от настоящего договора. К уведомлению об отказе от настоящего договора должна быть приложена копия протокола общего собрания собственников, содержащего решение об отказе от настоящего договора и копии документов, подтверждающих невыполнение Управляющей организацией условий настоящего договора.

12.7. Договор составлен в письменной форме, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из сторон.

12.8. Приложение к настоящему договору является его неотъемлемой частью и включает в себя: состав общего имущества многоквартирного дома, перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, сведения об Управляющей

организации, сведения об органах исполнительной власти уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг.

12.9. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

13. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:	**Собственник:**
ООО «Управляющая организация «Топэнерго»	Ф.И.О.:
347942, Россия, Ростовская обл., г. Таганрог,	Адрес регистрации:
пер. 1 Новый, 18 а	
ОГРН 1096154002834, ИФНС по г. Таганрогу	Паспорт серия №
ИНН/КПП 6154561448/615401001	Дата выдачи:
р/с 40702810800300003993 в филиале ОАО Банк ВТБ в г. Ростове-на-Дону, к/с 30101810300000000999, БИК 046015999	Орган, выдавший документ:
Тел. /факс (8634) 67-08-98	Количество совместно проживающих граждан:
	Телефон:

_____/ И.П. Корсун / _____/ _____ /

1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление:

Объекты общего имущества	**Количественные характеристики (при наличии)**
а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе: - межквартирные лестничные площадки	
- лестницы	
- лифты, лифтовые и иные шахты	
- подъёмники для инвалидов	
- технический этаж	
- технический подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);	
- служебные помещения с электрическим, сантехническим и иным оборудованием	
б) крыша;	
в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции);	
г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);	
д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры): - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. *Граница эксплуатационной ответственности:* *Внутри помещения к общему имуществу, находящемуся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, относятся сети холодного и горячего водоснабжения до вентилей на ответвлениях от стояков и сами вентили.* - внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.	

Граница эксплуатационной ответственности: *Внутри помещения к общему имуществу, находящемуся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, относятся канализационный стояк, отвод или тройник до первого соединения (плоскость раструба).* - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. *Граница эксплуатационной ответственности:* *Внутри помещения к общему имуществу, находящемуся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, относятся стояки отопления, отводы от стояков отопления до первой запорно-регулирующей арматуры, либо при её отсутствии до первого резьбового или сварного соединения.* *Согласно определению Верховного Суда РФ КАС09-547 от 24.11.2009 обогревающие элементы включаются в состав общего имущества, только если обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме, то есть радиаторы отопления в подъездах и в других местах общего пользования.* - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. *Граница эксплуатационной ответственности:* *К общему имуществу, находящемуся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, относятся электрические сети, аппаратура защиты, контроля и управления расположенные до прибора учета электрической энергии.* - внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги. *Граница эксплуатационной ответственности:* *Внутри помещения к общему имуществу, находящемуся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, относятся стояки газопровода, ответвления от стояков до первого запорного крана на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию.*	
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;	
ж) площадка для мусорных контейнеров	
з) почтовые ящики	

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения,

оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а внешней границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

N	Наименование	Сроки и периодичность выполнения
1	2	3
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА		
А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома		
1	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
2	Прочистка и укрепление водосточных труб, колен ливневой канализации, ремонт раструбов и воронок в местах соединений с водосточными трубами и установка бандажей на поврежденные участки трубопроводов ливневой канализации	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
3	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, мелкий ремонт теплоизоляции (до 1 п.м.), устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
4	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии, замена ламп в местах общего пользования). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	в ходе осмотров, по мере необходимости, замена ламп — в течение 5-ти суток с даты заявки.
5	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	постоянно
6	Установка номерных знаков и аншлагов на домах, установка маяков	по мере необходимости

	на стенах для наблюдения за деформациями, досок объявлений	
7	Замена разбитых стекол окон и дверей лестничных клеток, подгонка дверей с мелким ремонтом, укрепление металлических перил	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период		
1	Проверка и прочистка вентиляционных каналов, закрепление зонтов над вытяжками и трубами	согласно договору, закрепление - по мере необходимости
2	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период		
1	Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях	По мере необходимости
2	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	Ежегодно
3	Выполнение пунктов 1-5, 7-9 Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно, утв. постановлением Администрации области от 26.10.2010 № 267 (в части содержания общего имущества)	В сроки, установленные соответствующим нормативным актом
Г. Аварийное обслуживание		
1	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, залитие, замыкание проводки и т.п.).	постоянно, по заявкам
2	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, залития, замыкания и т.п.	постоянно, по заявкам
3	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	по заявкам
4	Обеспечение бесперебойной работы лифтового хозяйства	постоянно, устранение неисправностей согласно договору
Д. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета		
1	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета, снятие показаний и прочих параметров	ежемесячно
2	Поверка общедомовых приборов учета	в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
Е. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности		
1	Уборка и очистка придомовой территории, очистка урн, уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю
2	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	по мере необходимости
3	Уборка помещений общего пользования (подъездов, лифтов)	5 раз в неделю- влажное подметание

		до 3 этажа, 2 раза в неделю- выше 3 этажа, 2 раза в месяц- влажная уборка 1 этажей и тамбуров
4	Посыпание тротуаров пескопастой в период гололеда, уборка от снега	по мере необходимости
5	Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
6	Выкашивание травы	по мере необходимости
7	Уход за многолетними зелеными насаждениями (неглубокая обрезка и спил деревьев)	ежегодно, спил — согласно договору
8	Устройство клумб	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
9	Уход за клумбами (прополка, полив)	еженедельно (в сезон)
10	Дезинсекция, дератизация подвальных помещений	не менее одного раза в год
11	Принятие первичных мер противопожарной безопасности	в соответствии с пожарной декларацией
Ж. Услуги платежных агентов		
	Услуги платежных агентов по приему платежей за коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома	по факту
З. Работы по техническому обслуживанию лифтового оборудования		
1	Комплексное обслуживание лифтов	по договору со специализированным предприятием
2	Регламентные работы	по мере необходимости
3	Обязательное страхование опасных производственных объектов	в сроки, установленные законодательством - 1 раз в год
4	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
И. Работы по сбору и вывозу твердых бытовых отходов		
1	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	согласно договору, ежедневно
2	Регламентные работы по мере необходимости	по мере необходимости
К. Работы по обслуживанию фасадного газопровода, внутридомовой инженерной системы газоснабжения		
1	Техническое обслуживание фасадного газопровода по договору со специализированной организацией, окраска фасадного газопровода	согласно договору, окраска -по мере необходимости

2	Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы газоснабжения	согласно договору

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	
№	**Наименование**
А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома	
1	Организация эксплуатации многоквартирного дома
2	Мониторинг технического состояния дома
3	Хранение и ведение технической документации
4	Составление дефектных актов (в том числе дефектных), прочей технической документации
5	Подготовка предложений по реконструкции, модернизации, ресурсосберегающих мероприятий
6	Организация работ по капитальному ремонту общего имущества (в случае принятия решения собственников о его проведении)
7	Планирование работ по содержанию и текущему ремонту
8	Организация работ по содержанию и текущему ремонту, в том числе по подготовке многоквартирных домов в межсезонье к отопительному периоду.
9	Организация работ по выполнению заявок граждан, работы аварийно-диспетчерской службы
10	Организация противопожарных мероприятий
11	Контроль за соблюдением норм и правил пользования общим имуществом, придомовым земельным участком
12	Составление сметных расчетов
13	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ
14	Делопроизводство и хранение документации
15	Управление персоналом
16	Обеспечение бухгалтерского, налогового учета и отчетности, статист. отчетности
17	Банковское обслуживание расчетного счета
18	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)
19	Финансовое управление, анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления
20	Информационная работа с собственниками
21	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями, осуществление контроля

	качества и объема оказанных услуг
22	Сбор и съем показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета
23	Ведение электронной базы потребителей, ведение лицевого счета многоквартирного дома
24	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов
25	Расчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги
26	Распределение платы за коммунальные услуги между потребителями при оплате по показаниям общедомового прибора учета потребления ресурсов
27	Оформление и доставка квитанций
28	Заключение договоров с пунктами приема платежей
29	Обработка квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг
30	Работа по обеспечению полноты сбора платежей (организация работ по борьбе с недобросовестным плательщиками, в порядке досудебного урегулирования, договорно-правовая работа, претензионная и исковая работа)
31	Выдача справок, выписок из лицевого счета
32	Услуги платежных агентов по приему платежей за услуги по управлению многоквартирным домом
33	Иные необходимые услуги, связанные с достижение цели управления Многоквартирным домом.

3. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Фундамент
Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов и входов в подвалы.
2. Стены и фасад
Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.
3. Перекрытия в местах общего пользования
Заделка швов и трещин; окраска.
4. Крыша
Устранение неисправностей кровли, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения в подъездах
Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
7. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвал
Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.
8. Полы в местах общего пользования
Восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка мест общего пользования
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками
10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление
Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).
Плановая замена стояков и лежаков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.
11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

12. Вентиляция
Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
13. Отмостка
Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.
14. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.
15. Услуги платежных агентов по приему платежей за текущий ремонт.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Наименование исполнителя	ООО «УО Топэнерго»
Почтовый адрес, адрес фактического местонахождения.	347942, Россия, Ростовская обл., г. Таганрог, пер. 1 Новый, 18 "а".
Сведения о государственной регистрации	Серия 61 № 003201797 выдано 23.06.2003 ИМНС по г.Таганрогу Ростовской области ОГРН 1036154013477
Директор	Корсун Игорь Павлович
Режим работы управляющей организации	Абонентский отдел с 9 до 17:30 без перерыва. Пятница– неприемный день. Суббота, воскресенье – выходной Инженерно-технический отдел пн. – пт., с 8-00 до 17-00 Аварийно-диспетчерская служба: Круглосуточно
Официальный сайт организации в сети Интернет	www.t-e.org.ru
Адрес электронной почты	uotopenergo@gmail.com
Адреса сайтов в сети Интернет на котором размещается информация об управляющей организации	www.t-e.org.ru , www.reformagkh.ru
Аварийно-диспетчерская служба	347942, Россия, Ростовская обл., г. Таганрог, пер. 1 Новый, 18 "а". тел. 68-29-56

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНАХ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ПРАВИЛ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Государственная жилищная инспекция Ростовской области	344019, г. Ростов-на-Дону, , пр. Театральный, 85 (863) 253-55-40, e-mail: gzhi@donland.ru, www.gzhi.donland.ru
Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ростовской области Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Ростовской области в г. Таганроге.	347930, Ростовская область, г. Таганрог, Большой проспект, д. 16 "А" (8634) 64-24-25 e-mail: rpn54@donpac.ru
Региональная служба по тарифам Ростовской области	344019, г. Ростов – на – Дону, ул. М.Горького, 295, e-mail: rek@donpac.ru, www.rst.donland.ru

Управляющая организация

_____/ И.П. Корсун /

Собственник

_____/_____ /