

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Челябинск

«01» июля 2015 года

ООО «УК «Городок ЧВВАКУШ»», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кузьмина Бориса Владимировича, действующего на основании Устава, и Поплашкин Сергей Николаевич

(ФИО физического лица, наименование, ОГРН и ИНН юридического лица)

являющегося собственником жилого/нежилого помещения общей площадью 95,2 кв. м.
(ненужное зачеркнуть)

жилой площадью _____ кв. м. на 4 этаже 4 этажного многоквартирного дома,

расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Бурденюка, д. 5 кв. № 18

на основании Решения Курчатовского суда г. Челябинска
(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

74 АД № 442234 от «04» 06 2013 г., выданного УФС по регистрации недвижимости и картографии по Челябинской обл.
(реквизиты документа, устанавливающего право собственности на жилое/нежилое помещение)

или законного представителя в лице _____

(ФИО физического лица, наименование, ОГРН и ИНН юридического лица)

действующего на основании _____

(наименование документа, на основании которого действует законный представитель)

именуемый в дальнейшем «Собственник», при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников квартир (помещений) от «25» июня 2015 года (оригинал является неотъемлемой частью настоящего Договора и хранится в Управляющей организации).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме (далее - МКД) и определены в соответствии с пунктом 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Указами, Распоряжениями Президента Российской Федерации, Постановлениями, Распоряжениями Правительства Российской Федерации и нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - нанимателю, арендатору).

2.2. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление указан в Приложении № 1 к настоящему Договору и в техническом паспорте дома. Состояние имущества определяется актом осмотра.

Перечень технической и иной документации на МКД указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД (далее – Перечень), а также периодичность указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников в порядке, установленном жилищным законодательством, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками, в качестве оплаты за содержание общего имущества в МКД, с предварительным согласованием с Управляющей организацией. Изменения в Перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана.

3.1.1. Осуществлять управление МКД, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений, в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Управляющая организация не оказывает таких услуг и не может выполнить такие работы своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, регистрировать и выполнять заявки Собственника и иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику, в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порче имущества Собственника (нанимателя, арендатора), таких как: залив, засор стояков, отключение отопления, водо- и электроснабжения, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию на МКД в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.1.6. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, коммунальные услуги.

3.1.7. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений, коммунальных услуг.

3.1.8. Предоставлять Собственникам (нанимателям, арендаторам) информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных Перечнем, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.1.9. Информировать Собственника о графике проведения плановых и внеплановых осмотров технического состояния МКД и его инженерного оборудования на текущий год.

3.1.10. Обеспечить своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

3.1.11. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД в необходимом объеме и установленного качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их иму-

ществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

3.1.12. Извещать об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии и лифтов, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за двое суток, а в случае возникновения аварийных ситуаций – с момента поступления сообщения о возникновении аварийной ситуации.

3.1.13. Выдавать Собственнику (нанимателю, арендатору) либо иному лицу, являющемуся пользователем принадлежащих Собственнику помещений, платежные документы не позднее последнего дня оплачиваемого месяца.

3.1.14. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими либо иными организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечение коммунальных услуг.

3.1.15. Обеспечить Собственника (нанимателя, арендатора) либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах, размещением объявлений на информационных стендах.

3.1.16. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, выдавать без взимания платы в день обращения справки установленного образца, копии (выписки) финансового лицевого счета и (или) домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. По требованию Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, производить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдавать без взимания платы документы, подтверждающие правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных действующим законодательством и настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.18. Осуществлять по заявлению Собственника (нанимателя, арендатора) без оплаты ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.1.19. Согласовывать с Собственником (нанимателем, арендатором) устно время доступа в занимаемое им помещение или направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ.

3.1.20. Не допускать использования общего имущества собственников помещений МКД без соответствующего решения общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Расход денежных средств, поступивших на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, осуществляется только по решению общего собрания собственников.

3.1.21. За тридцать дней до прекращения договора управления МКД передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь избранной 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.

3.1.22. Не распространять информацию, содержащую персональные данные о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо иного лица, за исключением случаев, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

3.1.23. Представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора (Приложение № 4) за истекший календарный год не позднее 3 (трех) месяцев, следующих за истекшим годом действия настоящего Договора, а при заключении настоящего Договора на один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудо-

ванных местах, определенным решением общего собрания Собственников помещений, а так же на сайте Управляющей организации.

3.1.24. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся исполнения данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления запроса Совета МКД о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) о выполненных работах Управляющая организация не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления обращения предоставляет запрашиваемую информацию; в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и письменно проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и письменно проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения.

3.1.25. Осуществлять прием Собственников, организовать работу паспортного стола, проводить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги, выдавать справки, копии (выписки) финансового лицевого счета и иные предусмотренные законодательством документов.

3.1.26. Предоставлять ежегодно не позднее 1 декабря Собственникам предложения по текущему ремонту общего имущества МКД (планы работ) на следующий календарный год с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение.

Очередность и перечень работ по текущему ремонту определяются исходя из технического состояния общего имущества, необходимости исполнения предписаний надзорных органов и объема поступающих средств пользователей помещений по оплате услуг содержания и ремонта общего имущества МКД.

План работ по текущему ремонту общего имущества МКД составляется Управляющей организацией и согласовывается с Советом МКД после проведения осмотра общего имущества МКД на основании актов осмотра, дефектных ведомостей.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. Выполнять работы (услуги), связанные с реализацией настоящего Договора, как лично, так и с привлечением других лиц, на основании заключенных договоров.

3.2.3. Требовать от Собственников (нанимателя, арендатора) соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, а также условий, указанных в пункте 3.4.8 настоящего Договора, выдавать предписания в случае их невыполнения.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем, арендатором) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им жилое или нежилое помещение своих представителей для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником (нанимателем, арендатором) сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.7. Проверять количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником (нанимателем, арендатором) жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан для начисления коммунальных платежей.

3.2.8. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.9. Использовать персональную информацию о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо иного лица для обращения в целях управления МКД.

3.2.10. Средства экономии, полученные в результате образовавшейся разницы между средствами, поступившими в счет оплаты жилья и коммунальных услуг и фактическими затратами Управляющей организации на оплату коммунального ресурса, жилищных услуг и иных услуг (работ), необходимых для целей управления, использовать исключительно в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

3.2.11. Обеспечивать проведение общего собрания Собственников в следующих случаях:

- для утверждения годового отчета исполнения настоящего Договора (в течение первого квартала года, следующего за отчетным);

- для утверждения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утверждения плана текущего ремонта общего имущества МКД (не позднее 1 декабря года, предшествующего году выполнения ремонта);

- поступления инициативы о созыве общего собрания от Совета МКД либо Собственников, владеющих в сумме 10 и более процентами общей долевой собственности общего имущества в МКД.

3.2.12. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями п. 5.4 настоящего Договора.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества.

3.3.2. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, с включением в состав комиссии и правом подписи.

3.3.3. Выступать с инициативой организации и проведения очередного и внеочередного собрания Собственников по вопросам управления МКД.

3.3.4. Вносить предложения по изменению настоящего Договора или его расторжению.

3.3.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

3.3.6. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.7. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.3.9. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.23 настоящего Договора.

3.3.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в МКД и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащем ему помещении, в соответствии с жилищным законодательством.

3.4.2. Производить оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД и предоставленные коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.4.3. Определять, в том числе на основании предложений Управляющей организации, необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год в срок до 1 декабря года, предшествующего выполнению работ. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.4.4. Избрать совет МКД (далее – Совет МКД) из числа собственников помещений в МКД. Совет МКД создается в целях оперативного решения вопросов, связанных с управлением МКД. Полномочия Совета МКД подтверждаются протоколом общего собрания Собственников МКД.

3.4.5. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

3.4.6. Обеспечить доступ Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещении отдельных Собственников в заранее согласованное с Управляющей организацией время.

Обеспечить доступ Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.4.7. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в помещении.

3.4.8. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке. Не переоборудовать инженерные системы МКД без согласования с Управляющей организацией и соответствующими органами, в том числе систему отопления путем:

- увеличения секций радиаторов;
- изменения расчетного диаметра стояков подводок.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

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

г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) 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 (лестничные марши, лифты и иные помещения);

е) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах без проектов, утвержденных в установленном порядке;

ж) не совершать действий, которые могут повлечь нарушение тишины и покоя граждан в ночное время (с 22.00 до 8.00 часов местного времени, а в период с 1 июня по 31 августа – с 23.00 до 8.00), а при производстве ремонтных работ – с 20.00 до 08.00 и в выходные и праздничные дни;

з) не допускать захламления балконов, размещая громоздкие и тяжелые вещи;

и) не допускать загрязнение балконов;

к) производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время;

л) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

м) соблюдать иные требования, Правила пользования жилыми помещениями и иные нормативные правовые акты Российской Федерации и Челябинской области.

3.4.9. Представлять Управляющей организации сведения об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОВЕТА МКД

4.1. Цель взаимодействия Управляющей организации и Совета МКД – обеспечение стабильного и эффективного управления и эксплуатации МКД.

4.2. Управляющая организация:

4.2.1. Предоставляет Совету МКД на согласование проект отчета о выполнении настоящего Договора (Приложение № 4) по результатам прошедшего года не позднее, чем за 1 (один) месяц до представления собственникам помещений в МКД.

4.2.2. Предоставляет по запросам Совета МКД информацию о состоянии расчетов с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, о состоянии расчетов Собственников (наимателей, арендаторов) помещений МКД за коммунальные услуги и услуги по управлению МКД.

4.2.3. Совместно с Советом МКД проводит осмотры общего имущества, а также проверку технического состояния МКД, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.

4.2.4. Составляет двусторонние акты осмотров общего имущества и проверки технического состояния МКД. Один экземпляр акта хранится в Управляющей организации, второй экземпляр хранится в месте хранения документов Совета МКД.

4.2.5. Составляет акты ввода в эксплуатацию общедомового прибора учёта коммунальных ресурсов. Ежемесячно снимает показания общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

4.2.6. Согласовывает и подписывает двусторонние акты приема-передачи выполненных работ и оказанных услуг в МКД не позднее 15 числа каждого первого месяца следующего за кварталом выполнения работ и оказания услуг.

В акте, в случае обнаружения, отражаются факты выполнения работ ненадлежащего качества и (или) оказания услуг с перерывами, превышающими установленную настоящим Договором, нормативными правовыми актами Российской Федерации продолжительность, и величина уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения.

4.2.7. Участвует совместно с Советом МКД в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также мероприятиях по улучшению эксплуатации, модернизации и сохранности МКД не реже 1 раза в год.

4.2.8. Рассматривает предложения Совета МКД и общего собрания Собственников помещений в МКД по изменению Перечня и стоимости указанных работ.

4.2.9. Взаимодействует с Советом МКД в других вопросах, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, а также настоящему Договору.

4.3. Совет МКД:

4.3.1. Участвует совместно с Управляющей организацией в подготовке предложений в перспективные планы по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности МКД не реже 1 раза в год.

4.3.2. Участвует в работе комиссий по осмотру МКД, проверке технического состояния МКД и инженерного оборудования с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта.

4.3.3. Осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ и услуг по настоящему Договору.

4.3.4. Согласовывает двусторонние акты приема-передачи выполненных работ и оказанных услуг по настоящему Договору, акты осмотров общего имущества и проверки технического состояния МКД.

4.3.5. Предоставляет собственникам помещений в МКД информацию о взаимоотношениях с Управляющей организацией, изменении тарифов, порядке расчетов и другую значимую информацию по средствам размещения материалов на информационных стендах, размещенных внутри и на подъездах МКД.

4.3.6. Запрашивает в Управляющей организации информацию, относящуюся к управлению и эксплуатации общего имущества МКД.

4.3.7. Принимает участие совместно с Управляющей организацией в обследованиях и составлении актов в случае нанесения ущерба общему имуществу МКД.

4.3.8. Не реже 1 раза в 6 месяцев совместно с представителями ресурсоснабжающих организаций и уполномоченными представителями Управляющей организации участвует в снятии показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

4.3.9. Изучает общественное мнение жителей МКД о качестве работы Управляющей организации по управлению и эксплуатации МКД, доводит замечания и предложения жителей до Управляющей организации, участвует в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации МКД.

4.3.10. Сообщает об авариях общего имущества МКД в аварийную службу Управляющей организации, после чего составляет акт и контролирует списание потерь энергоресурсов с момента уведомления об аварии за счет средств Управляющей организации.

4.3.11. Председатель Совета МКД:

4.3.11.1. Подписывает двусторонние акты приема-передачи выполненных работ и оказанных услуг по настоящему Договору, акты осмотров общего имущества и проверки технического состо-

яния МКД, акты нанесения ущерба общему имуществу МКД, акты ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов.

4.3.11.2. На основании доверенности, выданной Собственниками помещений в МКД, выступает в суде в качестве представителя Собственников помещений по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

4.3.11.3. Ведет переговоры с Управляющей организацией в случае возникновения споров по вопросам исполнения или ненадлежащего исполнения Договора.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Цена Договора и размер платы за жилое (нежилое) помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в МКД пропорционально принадлежащему Собственнику жилому и (или) нежилому помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы за жилое помещение для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц. В случае если собственниками не принято решение об установлении размера платы, то размер платы устанавливается на основании жилищного законодательства.

5.2. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД (15 %), содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

- размером платы за коммунальные услуги;

- платы за обслуживание, поверку общедомовых приборов учета,

- с учетом площади, принадлежащей собственнику помещения и тарифов на коммунальные ресурсы.

5.3. Решением общего собрания собственников помещений МКД размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества установлен в размере _____ руб. за кв. м. общей площади помещения, с учетом утвержденного плана работы по текущему ремонту и в соответствии со стандартами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

- размер платы за обслуживание, поверку общедомовых приборов учета 0,23 рубля с кв.м. общей площади помещения;

Проект перечня услуг и работ составляется Управляющей организацией и представляется собственникам помещений в МКД для утверждения.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, Управляющая организация по требованию собственников помещений в МКД обязана представить акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

Управляющая компания обязана выполнять работы и оказывать услуги предусмотренные Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290)

В перечень услуг и работ могут по согласованию с управляющей компанией могут быть внесены услуги и работы, не включенные в Перечень.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные в помещениях, оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям, а при отсутствии индивидуального и/или общего (квартирного) прибора учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответ-

ствии с пунктом 3.1.13 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пунктом 3.1.13 настоящего Договора, плата за помещение и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы изменяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

5.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.9. Собственник или наниматель (арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего Договора.

5.10. В случае изменения в установленном действующим законодательством порядке тарифов на коммунальные и жилищные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

5.11. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором

6.2. В случае выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества МКД, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания) в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ НАРУШЕНИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и Советом МКД в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) о выполненных работах;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- дачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

-обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством;

-проведения обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам обследования составляется Акт;

- участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

- в приемке всех видов работ, с оформлением акта в соответствии с п.4.2.6. настоящего Договора, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- в составлении актов о нарушении условий и (или) невыполнения обязательств по Договору;

- в составлении актов о причинении ущерба жизни и здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу Собственников помещений в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.2. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления МКД.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении дей-

ствия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор заключен на 3 (три) года и вступает в действие с даты подписания протокола общего собрания Собственников о выборе способа управления МКД – управление управляющей организацией.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 45 календарных дней с момента расторжения настоящего Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в МКД 2. Перечень технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов

3. Основной перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

4. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденно-го) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

5. Условие санитарного содержания домовладений, периодичность работ по уборке

6. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

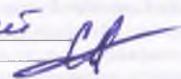
Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Городок «ЧВВАКУШ»
ИНН 7460021588 КПП 746001001
454031, город Челябинск, ул. 50-летия ВЛКСМ, дом
6 офис 1/5
р/с 40702810207130005922 в ОАО «Челиндбанк» г.
Челябинск

Директор  Б.В. Кузьмин



Собственник:

1. Поплашкин Сергей Николаевич 

(ФИО полностью, подпись)

Паспорт

серии

7509

№

713933

выдан

08.06.2010

Поплашкина Татьяна Эмильевна
Мазурова Ксения Сергеевна

Дата выдачи

зарегистрирован

по

адресу:

г. Челябинск

ш. Бурденевки д.5 кв.18

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

1. В состав общего имущества включаются:

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, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны 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);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6. 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 внешней границей стены многоквартирного дома, а 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.

Земельный участок площадью _____ кв. м.

Площади мест общего пользования определены техническим паспортом дома и составляют:

Общая площадь: _____ кв. м.

Общая площадь помещений общего пользования: _____ кв. м

Благоустройство здания:

Наименование	Площадь, протяженность	примечание
водопровод		
Канализация (центральная)		
Отопление (центральное)		
ГВС (центральное)		
С напольными электроплитами		
мусоропровод		
лифты		
электроснабжение		

Наименование	Вид материала	Площадь,	Состояние
фундамент			
Наружные стены и перегородки			
Перекрытия чердачное и межэтажное			
крыша			
полы			
окна			
двери			
Электрощитовые (две)			
тамбура			
мусоросборники			
Отмостки			
Индивидуальный тепловой пункт с узлом учета тепла			

*Приложение № 2 к договору управления
многоквартирным домом
от «01» июля 2015 г*

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ пп	Наименование	кол-во экземпляров	кол-во листов

ОСНОВНОЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации общедомовых сетей в пределах эксплуатационной ответственности (смена прокладок и набивка сальников в водопроводных вентилях, уплотнение сгонов, устранение засоров, установка ограничителей - дроссельных шайб).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Работы по проведению технических осмотров и устранение технических неисправностей электротехнических устройств: проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов в местах общего пользования и подвалах, укрепление электропроводки, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.

1.4. Прочистка канализационных стояков и лежаков общедомовых систем.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли, желобов. Очистка водоприемной воронки внутренних водостоков, прочистка внутреннего водостока от засорения. Уборка мусора и грязи с кровли, очистка желобов. Укрепление рядовых звеньев.

1.7. Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией в журнале.

1.8. Обследование и чистка вентиляционных каналов.

1.9. Весеннее – осенние обходы общедомового имущества (вне квартирные) с составлением актов

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к сезонной эксплуатации:

2.1. Ремонт просевших отмосток.

2.2. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.

2.3. Ремонт и укрепление входных дверей: ремонт дверных полотен, смена дверных петель, смена дверных приборов (ручек, пружин, замков), ремонт коробок, смена дверного блока.

2.4. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, консервация и расконсервация систем центрального отопления:

смена отдельных участков трубопроводов, смена радиаторных блоков и запорной арматуры, испытание трубопроводов, опрессовка системы, промывка, испытание водонагревателя, восстановление изоляции.

2.5. Ремонт и закрытие слуховых окон, люков и выходов на чердак, закрытие чердачных и подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки. Утепление оконных и дверных проемов.

2.6. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

3. Работы по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества дома

3.1. Проверка состояния и ремонт цоколей и продухов в цоколях зданий: осмотр, расчистка трещин, промывка расчищенных мест, заделка ремонтируемых мест и окраска ремонтируемой поверхности.

3.2. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

3.3. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.

3.4. Заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

3.5. Антистепирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

3.6. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

3.7. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, предусмотренных проектом дома).

3.8. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

3.9. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

3.10. Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок, в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

3.11. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

3.12 Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

3.13 Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

3.14 Удаление снега и наледи с кровли.

II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:

1. Подметание земельного участка в летний период: подметание территории и транспортировка мусора в установленное место.

2. Уборка мусора с газона и очистка урн: уборка мусора, сучьев и листья с газона, очистка урн от мусора, транспортировка мусора в установленное место.

3. Сдвигка и подметание снега: подметание свежевыпавшего снега и сдвигание его движком в валы или кучи.

4. Посыпка территорий песко-соляной смесью в зимнее время.

5. Сезонное скашивание газонов

III. Уборка мест общего пользования:

1. Уборка лестничных площадок и маршей: подметание полов во всех помещениях общего пользования с предварительным их увлажнением.

2. Уборка кабин лифтов: подметание, влажная уборка.

3. Очистка кровли, желобов и водосточных воронок от мусора, грязи, листьев.

Примечание. Полный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД определяется с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 и утвержденного Плана работ по текущему ремонту.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом определяется в соответствии со стандартами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Приложение № 4 к договору управления
многоквартирным домом

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

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	
в зимнее время	1 сут
в летнее время	3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоборудования)	Немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования -	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч

Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 сут

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки Собственника.

Приложение № 5 к договору управления
многоквартирным домом от 01.07.2015

УСЛОВИЯ САНИТАРНОГО СОДЕРЖАНИЯ ДОВОМЛАДЕНИЙ, ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ

Вид уборочных работ	Периодичность
1. Уборка лестничных клеток и лифтов	
1.1. Сухая уборка лестничных, подметание площадок и лестничных маршей, перед загрузочными каналами мусоропровода.	2 раза в неделю
1.2. Влажная уборка лестничных клеток - влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.	2 раз в месяц
1.3. Генеральная уборка подъездов (обметание потолков, влажная протирка стен, плафонов, шкафов для эл. счетчиков, почтовых ящиков и т.д.)	1 раз в год
2. Периодичность работ по уборке домовладений (холодный период)	
2.1. Подметание свежееывавшего снега (вход в подъезд, тротуар вдоль дома)	1 раз в сутки
2.2. Очистка территории от наледи и льда.	По мере необходимости
2.3. Посыпка наледи.	По мере необходимости в течение суток
(теплый период)	
2.4. Уборка двора, подметание территории, уборка газонов	1 раз вдвое суток

Приложение № 6 к договору управления
многоквартирным домом от 01.07.2015

Перечень

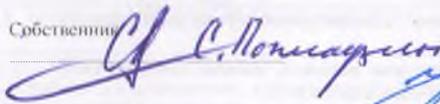
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
<i>Содержание помещений, входящих в состав общего имущества</i>		
Влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	1,24
Сухая уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	
Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половен дверей, дверных ручек	2 раза в год	
Мытье окон мест общего пользования	1 раз в год	
ИТОГО		1,24
<i>Уборка придомовой территории</i>		
<i>В холодный период года</i>		
Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	2,57
Сдвигание свежвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеи свыше 5 см	2 раза в сутки в дни снегопада	
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	2 раза в месяц	
Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в три дня во время гололеда	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки	
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	
ИТОГО		2,57
<i>В теплый период года</i>		
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю	2,57
Уборка и выкашивание газонов	1 раз в месяц	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки	
ИТОГО		2,57
<i>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</i>		
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год	3,16
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	
Консервация и расконсервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	1 раз в год	
Ремонт и утепление входных дверей	2 раза в год	
ИТОГО		3,16
<i>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</i>		
Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	2 раза в год, по заявкам собственников	6,59

проведение восстановительных работ).	
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	2 раза в год
Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	1 раз в квартал
Проверка состояния информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) при необходимости ремонт	1 раз в месяц
Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их устранение	1 раз в год, по заявкам собственников
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся в общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников
Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами (при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	1 раз в год
Проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами	1 раз в год
Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	1 раз в год, по заявкам собственников
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в сутки, по заявкам собственников
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в неделю, по заявкам собственников
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в неделю, по заявкам собственников
Регулировка систем отопления	1 раз в год, по заявкам собственников
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки в соответствии с техническими требованиями	1 раз в год

Проверка состояния и замена вышедших из строя лам освещения	1 раз в неделю, по заявкам собственников	
Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения	круглосуточно	
Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы) придомовой территории	2 раза в год	
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в квартал	
Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и передача их в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	ежедневно в рабочие дни	
ИТОГО		6,59
<i>Вывоз и организация мест накопления бытовых отходов</i>		
Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в сутки	1,87
ИТОГО		1,87
<i>Обслуживание и содержание систем внутридомового газового оборудования</i>		
Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов (при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, незамедлительная организация проведения работ по их устранению)	в сроки, установленные изготовителем, но не реже одного раза в три года	0,62
ИТОГО		0,62
<i>Обслуживание, проверка общедомовых приборов учета</i>		
Обслуживание, проверка общедомовых приборов учета	в соответствии с техническим паспортом	0,23
ИТОГО		0,23
ВСЕГО		16,28

Собственник


Управляющая организация
"Б.В. Кульмин"