

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Ковров

" " _____

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Восточное» (далее «Управляющая организация») **в лице директора Юдиной Н.П.**, действующего на основании Устава общества, с одной стороны и председатель совета дома № 3 по улице Строителей Журкова Анастасия Михайловна, действующая на основании протокола решения общего собрания собственников от «01» мая 2024 года (далее «Собственник»), расположенный по адресу: **г. Ковров, улица Строителей, дом № 3** (далее - Стороны), руководствуясь:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (с последующими дополнениями и изменениями).

Федеральным законом от 21 ноября 1996 года №129-ФЗ «О бухгалтерском учёте»;

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"

Постановлением правительства от 13 августа 2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

Постановлением правительства от 23 сентября 2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

Приказом Минрегиона Российской Федерации от 27 июня 2012г. № 252 «Об утверждении примерных условий Энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме»;

Приказом Минстроя России от 31 июля 2014 г. №411 «Об утверждении примерных условий Договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД), оформленного протоколом от «01» мая 2024г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. В случае если Собственником жилых помещений в многоквартирном доме является Муниципальное образование г. Ковров и действующие от его имени органы местного самоуправления (управления или учреждения администрации города Коврова), ответственность за исполнение обязанностей Собственника по настоящему Договору, за исключением взносов на капитальный ремонт, несут Наниматели после заселения нанимателями муниципальных жилых квартир. В соответствии со ст.67, ст. 153-155 Жилищного кодекса РФ наниматели, являясь Пользователями помещений, обязаны производить оплату жилищно-коммунальных услуг и иных услуг по настоящему договору, за исключением взносов на капитальный ремонт.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника/Нанимателя жилого помещения по договору социального найма (далее – Нанимателя), надлежащее содержание общего имущества в МКД, предоставление коммунальных (п. 3.1.2.) и иных услуг Собственнику/Нанимателю, а также членам их семей.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные (п.3.1.2.) и иные услуги Собственнику в соответствии с настоящим Договором, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

2.3. В состав общего имущества МКД входят принадлежащие Собственникам помещения на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно -техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии со ст. 36 Жилщного кодекса Р Ф.

Состав общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и помещением Собственника являются: на системах холодного водоснабжения, газоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль в квартире) на ответвлениях от стояков, расположенных в квартире, при отсутствии вентиля - на первом сварном соединении на стояке; на системе канализации — плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире; по электрооборудованию — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных на этажном щитке; по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 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. Оказывать Собственнику/Нанимателю услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в объеме необходимом для надлежащего содержания жилого дома, не менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, от 15.05.2013 № 416; либо исходя из расширенного перечня.

который может включать перечень работ, услуг по содержанию общего имущества МКД, перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД, перечень непредвиденных работ текущего характера. Управляющая организация не обеспечивает предоставление коммунальных ресурсов:

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

за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в МКД (Жилищный кодекс РФ, ст.155, ч.7.1).

По решению общего собрания приобретение коммунальных ресурсов осуществляется собственниками/нанимателями помещений в МКД напрямую по заключённым договорам с ресурсоснабжающими организациями.

По решению, принятому на общем собрании, осуществлять капитальный ремонт общего имущества:

а) в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете: за счет средств собственников выполнить предусмотренные решением виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт, в порядке на условиях и в пределах финансирования, согласованных на общем собрании решением Собственника;

б) в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее - дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт управляющей организации.

Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с приложениями №№ 1,2,3,4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. В случае предоставления коммунальных услуг(п.3.1.2.) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, для производства ресурсоснабжающими организациями перерасчёта платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством составлять акт этих нарушений.

3.1.4. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником/Нанимателем. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственника/Нанимателя о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника/Нанимателя в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.7. Осуществлять ведение, принятие, хранение проектной документации (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением Договора.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника/Нанимателя в части управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 20 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Информировать Собственника/Нанимателя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, на официальном сайте, в том числе устного уведомления Председателя Совета дома путем телефонной связи.

3.1.10. Действуя от имени Собственника/Нанимателя в пределах осуществляемой платы принимать меры к устранению недостатков качества коммунальных услуг, организовать работу с ресурсоснабжающими организациями по перерасчету платы за коммунальные услуги и составлению от их имени актов некачественного предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.11. В случае невыполнения работ, или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника письменно или путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения.

3.1.12. В минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки и дефекты, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.13. Производить общие осмотры дома два раза в год весной и осенью. По результатам осмотра оформлять Акт осмотра. Акт осмотра составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации, подрядной организации и председателя Совета дома.

3.1.14. По результатам Акта осмотра дома планировать и выполнять работы, оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД самостоятельно или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственника договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию дома, текущему ремонту.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего Акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на МКД.

3.1.16. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника/Нанимателя согласовать с ним время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику/Нанимателю письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

3.1.17. Принимать от Собственника/Нанимателя плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу. Оплата коммунальных ресурсов, за исключением коммунальных ресурсов, потребляемых для общедомовых нужд, производится собственниками/ нанимателями помещений самостоятельно в ресурсоснабжающие организации на основании заключённых напрямую договоров.

Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей помещений Собственника.

Взыскивать с собственника/ нанимателя жилого помещения по договору социального найма в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.1.18. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (п.3.1.17.) для Собственника/Нанимателя, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.19 По требованию Собственника/Нанимателя производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги (п.3.1.17.) и выдачу документов подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.20. Информировать Собственника / нанимателя путём размещения информации на стендах об изменении размера платы за жилое помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в МКД (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги (п.3.1.17.) не позднее чем за 30 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещением до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.21. Выдавать Собственнику/Нанимателю или лицам, пользующимся его помещением в МКД, платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.22. Обеспечить Собственника/Нанимателя информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на платежных документах, информационных досках в подъезде дома.

3.1.23. По требованию Собственника/Нанимателя выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.24. При необходимости, направлять Собственнику помещения в МКД предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

3.1.25. На основании заявки Собственника/Нанимателя направлять своего представителя для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД или помещению Собственника.

3.1.26. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и содержания многоквартирного дома в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту МКД.

3.1.27. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственнику/Нанимателю.

3.1.28. Обеспечить регистрационный учет проживающих в МКД граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

3.1.29. По требованию Собственника/Нанимателя и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.30. Представлять интересы Собственников по предмету настоящего Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.31. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику/Нанимателю (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.32. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры.

В случае определения общим собранием иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в МКД.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных

законотворчеством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.33. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации или Товариществу собственников жилья (ТСЖ).

3.1.34. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной Управляющей организации. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной Управляющей организацией, либо созданным ТСЖ.

3.1.35. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.36. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.37. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.38. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.39. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.40. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления Акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

3.1.41. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.42. Производить в соответствии с Графиком технического обслуживания (ТО) систематические осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственника (в соответствии со схемой разграничения ответственности управляющей организации и собственника (Приложения №№1,2,3,4), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

Техническое обслуживание инженерного оборудования производить при наличии схемы электроснабжения, а также другой необходимой технической документации на МКД.

3.1.43. Заключение договора на ТО и ремонт внутридомового газового оборудования со специализированной организацией

3.2. Управляющая Организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Производить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, сбору платежей и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником/нанимателем жилого помещения по договору социального найма (Пользователем) своих обязанностей по Настоящему Договору.

3.2.3. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственником/Нанимателем время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-,

водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля, осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Организовывать проведение внеочередного общего собрания Собственников помещений в МКД.

3.2.5. Требовать от Собственника / Нанимателя внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3. Собственники/Наниматели обязаны:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению МКД.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества и коммунальные услуги (п.3.1.17.).

Плата за капитальный ремонт вносится в установленном размере собственниками напрямую в Фонд регионального оператора. Взнос на капитальный ремонт

в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в МКД аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения соответственно видам работ, включенных в перечень работ, услуг и периоду внесения такого взноса;

В соответствии со ст. 67, 153-155 Жилищного Кодекса РФ, с момента заселения муниципальных жилых помещений нанимателями, наниматели, являясь, потребителями услуг обязаны производить оплату жилищно-коммунальных услуг и иных по настоящему договору, в Управляющую организацию (п.3.1.17).

3.3.3. При временном неиспользовании помещений в МКД для проживания граждан более 3 суток наниматели жилого помещения по договору социального найма сообщают Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу жилого дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

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

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Собственников в МКД;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом МКД, предоставления коммунальных услуг (в части не противоречащей Жилищному Кодексу РФ); соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.6. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в занимаемые помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического иного оборудования, являющегося общим имуществом

Д, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованные с Управляющей организацией время. В случае аварийных ситуаций обеспечить доступ работникам аварийных служб немедленно.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги (п.3.1.17). возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг(п.3.1.17.) для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях, потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.4. Собственники/Наниматели имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.10 настоящего Договора либо устранения некачественно выполненных работ в минимально возможные сроки в соответствии с Приложением № 4.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги (п.3.1.17.) при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления Отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.25 настоящего Договора, а также предложений по п. 3.1.24 и п. 3.1.37 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.40 настоящего Договора о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном

законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю данного помещения в случае сдачи его внаем.

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение, в МКД за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги (п.3.1.17), которую обязан платить собственник (наниматель) Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома устанавливается соразмерно доле Собственника в праве собственности на общее имущество в жилом доме, и в соответствии с решениями общих собраний собственников.

Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения определяется с 1 кв.м. в месяц занимаемого жилого помещения.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги (п.3.1.17.) определяется в соответствии с нормативными актами органа местного самоуправления или органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

4.4. Не использование помещений при временном отсутствии Собственника не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

4.5. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества вносится Собственником помещения (нанимателем за муниципальные жилые помещения) ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за

истекшим месяцем, на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц), предоставляемых не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. В выставляемом счете указываются: размер оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, сумма задолженности за предыдущий период, а также сумма пени, определенная в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.7. Собранные за содержание и ремонт жилья, денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете, имеют целевое назначение и направляются:

- на содержание и техническое обслуживание общего имущества дома;
- на выполнение услуг по управлению домом;
- на текущий ремонт общего имущества дома.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания Собственников МКД в соответствии с программой капитального ремонта Фонда регионального оператора. При принятии решения собственниками о дополнительном финансировании на выполнение определенных собственниками работ, сбор средств осуществляется Управляющей организацией в порядке, как и на содержание общего имущества. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт жилого дома распределяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги (п.3.1.17) при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД,

стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по общедомовому прибору учёта, осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

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

5. Ответственность сторон

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

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

5.3. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о переходе права Собственности на данное жилое помещение и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.4. Собственник/наниматель несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим Законодательством.

5.5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим Законодательством Российской Федерации.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

- составления Актов о нарушении условий;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника/Нанимателя с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Административная техническая инспекция, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного 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 комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг (п.3.1.2.) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника/Нанимателя.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, представителей или Председателя совета дома. Если представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника/Нанимателя, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику/Нанимателю, а второй - Управляющей организации.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из 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 заявлению одной из Сторон.

7.2. 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.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником или лицом, пользующимся его помещением в МКД, в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

7.4. Порядок изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД может быть изменен на основании решения общего собрания Собственников МКД.

7.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

7.6. Факт заключения настоящего Договора означает согласие Собственника (Потребителя) на обращение с его анкетными и персональными данными Управляющей организацией, необходимое в целях исполнения настоящего Договора: оказания жилищно-коммунальных услуг, ведение регистрационного учета, начисления оплаты и взыскания задолженности за жилищные и коммунальные услуги, поставку ресурсов Собственнику (Потребителю) в порядке, указанном в п.п. 3.1.2; 3.1.17.

7.7. Договор подлежит утверждению на общем собрании собственников жилого МКД.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг, невыполнения работ;

8.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

8.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.1 настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

8.7. В случае переплаты Собственником/ Нанимателем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника/Нанимателя по договору социального найма о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику на хранение.

8.11. В установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

9. Срок действия договора

9.1. Договор заключен сроком на **один** год.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий Органом Госжилнадзора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 2 месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 10 дней с даты подписания договоров об управлении МКД или с иного установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон и имеет одинаковую юридическую силу.

10.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 13 страницах (без учёта приложений) и три Приложения на 7 страницах.

Приложение № 1 - Состав общего имущества и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту МКД;

Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

Приложение № 3 – Расшифровка видов и стоимости услуг и работ по статье «содержание и текущий ремонт МОП».

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

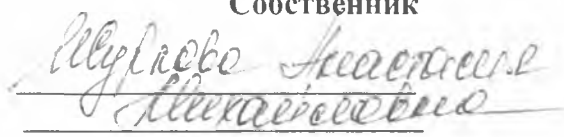
ООО Управляющая компания «Восточное»

Адрес: 601915, Владимирская обл.,
г. Ковров, ул. Восточная, 52/2
Тел. (49232) 4-75-59
ИНН/КПП 3305064325/33051001
ОГРН 1093332000948
р/сч. 40702810110160001347
К/сч. 301018100000000000602
БИК 041708602
Владимирское отделение №8611
г. Владимир

Директор ООО У К «Восточное»

 / Н.П.Юдина/

Собственник





Состав общего имущества и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:
ул. Строителей 3
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Периодичность выполнения работ	Кол-во осмотров в год
I. Помещения общего пользования			
Помещения общего пользования	Количество – ___ шт.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Межквартирные лестничные площадки	Количество – ___ шт.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Лестницы	Количество лестничных маршей – ___ шт. Материал лестничных маршей - железобетонные Материал ограждения - металл___ Площадь – __ кв.м	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Чердаки	Количество – ___ шт. Площадь пола – _____ кв.м	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Технические подвалы	Количество – ___ шт. Площадь пола – __ кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. __ХВС_____ 2. __Отопление_____ 3. __Канализация_____ 4. __Электричество_____ Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Счетчик тепловой энергии 2. счетчик электроэнергии_____;	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома			
Фундаменты	Вид фундамента – железобетонные блоки Количество проходов - ___ шт.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Наружные стены и перегородки	Материал - кирпичные____. - _____ м.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Крыши	Количество – __ шт. Вид кровли -двускатная Материал кровли - шиферная__.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2

	Площадь кровли – ____ кв.м Протяженность ограждений – ____ м		
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - ____ шт. из них: деревянных - ____ шт. металлических ____ шт.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - ____ шт. из них деревянных - ____ шт.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - ____ шт. Материал вентиляционных каналов - _кирпич____	Перед началом отопительного сезона	1
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - ____ шт. Материал -кирпич____; Количество дымовых труб - ____ шт. Материал - кирпич____		
Электрические вводно- распределительные устройства	Количество - ____ шт.		1 раз в месяц
Светильники	Количество - _ шт.		
Этажные распределительные устройства	Количество - _ шт.		
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. ____ м.	2 раза в год	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - ____ шт. кранов - ____ шт.		
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: ____ м.		
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - ____ шт; кранов - ____ шт.		
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. ____; 2. ____ Счетчик электроэнергии ____ шт.	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. ____;	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. ____, ____ м.		
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность:		

	1. металл _ мм. _____, _____ м.	
движки, вентили, раны на системах газоснабжения	Кранов - _____ шт.	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____ шт.	
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме ¹		
Общая площадь	земельного участка - _____ м2: в том числе площадь застройки - _____ м2. асфальт - _____ га; газон - _____ га.	
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____ ; Качели _____ шт. Скамейки - _____ шт. Горка - _____ шт. Песочница - _____ шт.	

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

1. Подготовка зданий и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации.

1. Подготовка к эксплуатации в весеннее – летний период:

- 1.1 Очистка кровель от посторонних предметов и мусора.
- 1.2 Укрепление водосточных труб, колен, воронок.
- 1.3 Консервация системы центрального отопления
- 1.4 Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений.
- 1.5 Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт.
- 1.6 Ремонт отмосток при просадках, отслоении стен.
- 1.7 Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках.
- 1.8 Укрепление флагодержателей и домовых знаков.
- 1.9 Непредвиденные работы.

2. Подготовка к эксплуатации в осеннее – зимний период:

- 2.1 Ремонт, промывка и гидравлическое испытание системы отопления.
- 2.2 Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно – измерительными приборами.
- 2.3 Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре.
- 2.4 Ремонт кровель (до 50% поверхности).
- 2.5 Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.
- 2.6 Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве (при наличии проложенных газопроводов), очистка от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), ограждение прямков в подвалах, восстановление освещения во взрывоопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций, ППБ, ПЭЭП.
- 2.7 Ремонт, утепление и прочистка домовых и вентиляционных каналов.
- 2.8 Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей мест общего пользования.
- 2.9 Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях.
- 2.10 Установка крышек – лотков на воронках наружного водостока.
- 2.11 Устранение причин подтопления подвальных помещений.
- 2.12 Консервация поливочных систем.
- 2.13 Проведение инструктажа с арендаторами и гражданами, проживающими на 1-х этажах, о мерах безопасности при обнаружении запаха газа.
- 2.15 Непредвиденные работы.

Примечания:

1. Работы по подготовке к эксплуатации в весеннее – летний период выполняются с 1 января по 25 апреля.

2. Работы по подготовке к эксплуатации в осеннее – зимний период выполняются с 1 мая по 1 сентября.

Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется актами готовности жилых зданий сезонной эксплуатации.

3. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций по результатам осмотров (обследований) и по заявкам жителей.

К работам аварийного характера в жилых зданиях относятся:

Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий. В местах общего пользования и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;

Выходы из строя запорной, водозаборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий в местах общего пользования и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;

Засоры канализации в жилых помещениях и в местах общего пользования, приводящие к затоплению помещений;

Поступление воды в жилые помещения и в места общего пользования;

Выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;

Нарушения в работе оборудования систем газоснабжения зданий и утечка газа в газопроводах и приборах (вызывается аварийная служба Горгаз).

Работы по аварийно – техническому обслуживанию включают:

Выезд специалистов на место аварии не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае обязательно с уведомлением диспетчера о приеме заявки);

Принятие мер по немедленной локализации аварии;

Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

Срок устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок жителей согласно таблице

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	В течение смены
2	Устранение неисправностей в системах отопления (трубопроводов, приборов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, замена при течи отопительных приборов, крепление трубопроводов и приборов, мелкий ремонт теплоизоляции	В течение смены
3	Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования	В течение смены
4	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля и ванн, замеры сопротивления изоляции проводов	В течение смены выполняется в рамках договора или по договору со специализированной организацией
5	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение смены по мере необходимости
6	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	В течение смены
7	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока - наружного водостока	2 суток 5 суток
8	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей	В течение по мере необходимости с принятием немедленных мер безопасности
9	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков в местах общего пользования - в зимнее время - в летнее время	В течение смены 3 суток
10	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций (в жилых помещениях – не по вине проживающих):	В течение смены по мере необходимости с принятием

ликвидация последствий протечек.

Мелкий ремонт полов, оконных и дверных задвижек.

Расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением.

незамедлительная

бесплатность в

квартирах в домах

согласованные с

заказчиком

1	Устранение неисправности электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, квартир Устранение неисправности электрооборудования квартир (не по вине проживающих)	Не более 2 часов В течение смены по мере необходимости
---	---	---

4. Работы по уборке придомовой территории.

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ		
		Классы территорий		
		1	2	3
Зимний период с 15 октября по 15 апреля				
1	Подметание и сгребание снега в валы на тротуарах			
1.1	Подметание и сгребание снега толщ. до2 см		15 раз за сезон	
1.2	Сдвигание снега толщ. свыше 2 см		30 раз за сезон	
1.3	Перекидывание снега		30 раз за сезон	
2	Подметание в дни без осадков		75 раз за сезон	
3	Посыпка песком		30 раз за сезон	
4	Транспортировка дворниками песка от места складирования до места посыпки		30 раз за сезон	
5	Доставка песка транспортом к месту складирования с учетом погрузки погрузчиком		30 раз за сезон	
Летний период с 16 апреля по 14 октября				
1	Подметание тротуаров и дорог			
1.1	Подметание тротуаров		52 раза за сезон	
1.2	Летняя уборка газонов от случайного мусора		52 раза за сезон	
2	Межсезонная уборка газонов			
2.1	Межсезонная уборка газонов от листьев, сучьев и мусора		2 раза в год	
2.2	Вывоз мусора с учетом погрузке погрузчиком и работы двух грузчиков		2 раза в год	

Примечания: классы территорий определяются по интенсивности пешеходного движения:

1 класс – до 50 чел/час;

2 класс – от 50 до 100 чел/час

3 класс – свыше 100 чел/час

Интенсивность пешеходного движения определяется по полосе тротуара шириной 0,75 м по пиковой нагрузке утром и вечером (суммарно с учетом движения пешеходов в обе стороны).

Управляющая организация

Собственник

**Перечень
работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме
по адресу _____
(адрес Многоквартирного дома)**

№ п/п	Виды работ (услуг)	Общий перечень работ (услуг)
Ремонт жилищного фонда		
1.	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений.
2.	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества многоквартирного дома.
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий		
3.	Уборка лестничных клеток	Сухая и влажная уборка лестничных клеток и маршей. Периодичность уборки – 1 раз в неделю. Протирка батарей, входных дверей в тамбуре, почтовых ящиков. Периодичность уборки - 1 раз в месяц.
4.	Уборка придомовых территорий	Летняя и зимняя уборка тротуаров, дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам и вывоз мусора после их уборки.
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилых зданий (технический надзор)		
5.	Аварийно-диспетчерское обслуживание.	Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей.
6.	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов на кухне и в санитарных узлах зданий.
7.	Техническое обслуживание электрооборудования	Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах).
8.	Техническое обслуживание систем холодного водоснабжения и водоотведения	Испытание трубопроводов систем центрального отопления перед пуском отопительного сезона и консервация систем отопления после окончания отопительного сезона.
9.	Текущий ремонт МОП	Текущий ремонт конструктивных элементов здания и инженерных коммуникаций, предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД
10.	коммунальный ресурс электроэнергии на общедомовые нужды	Расход электроэнергии на места общего пользования многоквартирного дома
11.	коммунальный ресурс холодного водоснабжения на общедомовые нужды	Расход холодной воды на места общего пользования многоквартирного дома

Управляющая организация

Собственник

Расшифровка стоимости услуг по статье "Содержание и текущий ремонт МОП"

на период с начала действия договора сроком на 1 год многоквартирного дома № 3 по ул. Строителей

наименование услуги	стоимость на 1 кв.м. в рублях
аварийно-диспетчерское обслуживание	3,08
уборка придомовой территории	3,00
уборка лестничных клеток	2,50
ТО газового оборудования	0,37
ТО дымоходов	0,40
ТО электрооборудования	0,50
ТО инженерных сетей	0,10
ТО и содержание лифтов	4,00
плата за управление	4,00
плата за ведение паспортного учета	0,24
текущий ремонт	3,81
Итого	22,00
ОДН электроэнергии	По факту
ОДН ХВС	По факту
ОДН ГВС	По факту
ОДН по водоотведению	По факту
Всего:	22,00
вознаграждение председателю совета дома	2,50

на последующий период размер платы по статье "содержание и текущий ремонт МОП" принимается на общем собрании собственников

Управляющая организация



Собственник

