

ДОГОВОР №1Н22/15
управления многоквартирным домом
по адресу: г. Миасс ул. Нахимова д.22

г. Миасс Челябинской области

01 июля 2015 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Управляющая компания «Строитель», именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Карстена Александра Игоревича, действующего на основании Устава и протокола общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома от 18 июня 2015 г., с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома №22 по ул. Нахимова, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, основываясь на нормах Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее «общее имущество»), расположенном по адресу: г. Миасс, ул. Нахимова д.22.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества указан в Приложении №2, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, и направлен на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома. Данный перечень работ и услуг может быть изменён решением общего собрания собственников помещений в таком доме при определении ими размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном п.7 ст.156 ЖК РФ.

1.2. В перечне работ и услуг, определённых Приложением №2, не учтены работы и услуги по капитальному ремонту и плата за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объёмы (количество) холодной и горячей воды, электрической энергии, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Оплата расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, сроки проведения капитального ремонта, необходимый объём работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие вопросы, связанные с условиями проведения капитального ремонта, принимаются отдельным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома с учётом предложений Управляющей организации.

1.3. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, включает в себя помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Обязанности сторон.

2.1. Собственники обязаны:

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении (ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- предписания ГЖИ и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

2.1.2. Самостоятельно ежемесячно вносить плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объёмы (количество) холодной и горячей воды, электрической энергии, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, в сроки, предусмотренные ресурсоснабжающей организацией

2.1.3. Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения осуществлять с соблюдением требований ЖК РФ и обязательным уведомлением Управляющей организации;

2.1.4. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

2.1.5. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.1.6. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих нежилое помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

2.1.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.1.8. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.1.9. Не допускать нарушение пломбирования узлов учета (квартирных счетчиков);

2.1.10. Возмещать ущерб, причиненный в следствие нарушения п. 2.1.8 настоящего Договора.

2.1.11. Пользователь нежилого помещения, пользующийся помещением на основании договора, заключенного с Собственником, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого договора и настоящего Договора.

2.1.12. Предоставлять информацию:

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ; при не предоставлении такой информации - возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

- об изменении числа проживающих в течение 2 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней.

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

2.2 Управляющая организация обязана:

2.2.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Приступить к выполнению своих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, а также иных функций, предусмотренных нормами действующего законодательства, с момента вступления в силу настоящего Договора;

2.2.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять предусмотренные договором работы и оказывать услуги. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

2.2.3. Содержать в технически исправном состоянии внутри домовые инженерные системы в целях предоставления Собственнику коммунальных услуг, а именно осуществлять действия по надлежащему содержанию инженерного оборудования внутри здания для обеспечения транзита коммунального ресурса до квартиры потребителя;

2.2.4. По согласованию с Председателем совета дома проводить обследование многоквартирного дома, и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

2.2.5. Предоставлять интересы Собственников в государственных, муниципальных и других учреждениях, связанных с управлением общим имуществом дома;

2.2.6. Составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции, вести соответствующую техническую документацию на дом, прочую документацию, лицевые счета для расчетов с Собственником, нанимателем помещения, а так же с муниципальными органами;

2.2.7. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

2.2.8. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками, иными лицами своих обязательств по внесению платежей и по пользованию общим имуществом;

2.2.9. Регистрировать обращения Собственников помещений о некачественном или ненадлежащем оказании услуг в журнале регистрации и принимать необходимые меры к устранению заявленных недостатков в сроки, установленные действующим законодательством. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

2.2.10. Выносить предписания Нанимателям и(или) Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

2.2.11. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Нанимателями и Пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.12. В письменной форме и с обоснованием информировать Собственников (нанимателей) об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 30 календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере;

2.2.13. При осуществлении своей деятельности обеспечивать сохранность общего имущества;

2.2.14. Ежегодно в течение первого квартала текущего года на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме представлять отчет о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год;

2.2.15. Соблюдать строгую конфиденциальность в отношении информации, переданной Управляющей организацией (ее уполномоченному представителю) Собственником в целях исполнения своих обязательств по договору;

2.2.16. Собирать, обновлять и хранить информацию о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

2.2.17. Подготавливать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

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

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

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

обеспечение ознакомления собственников помещений или Председателя многоквартирного дома с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом;

2.2.18. Раскрывать информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731.

2.2.19. Осуществлять прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

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

2.2.21. Организовывать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в заранее согласованные с Собственниками сроки;

2.2.22. Выдавать собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме справки, выписки из лицевого счета, в сроки и в порядке, указанном в договоре управления;

2.2.23. На основании письменной заявки собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в договоре управления;

2.2.24. Разместить на информационных досках в подъездах многоквартирного дома информацию об управляющей организации: о её службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

2.2.25. Осуществлять рассмотрение жалоб и претензий собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в соответствии с ФЗ от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Ответственность Управляющей организации за счет собственных средств перед собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за просрочку представления ответа определяется в каждом случае индивидуально в зависимости от срока просрочки ответа и согласовывается письменно с Управляющей организацией.

2.2.26. Выполнять прочие обязанности, связанные с управлением многоквартирным домом и защитой интересов Собственников, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Права сторон.

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Лично или посредством уполномоченного представителя осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией работ (услуг) и обязательств по настоящему Договору, путем :

- подписание Председателем совета дома актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту, а также получение от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома; Форма и периодичность предоставления данного отчета должна быть утверждена решением общего собрания собственников помещений в МКД

б) участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

в) личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

3.1.2. При выявлении недостатков в работе или оказанных услугах по вине Управляющей организации, требовать от последней безвозмездного устранения таких недостатков либо возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счёт Собственников. Факт выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, а также стоимость произведённых работ, услуг должны быть подтверждены документально;

3.1.3. На устранение выявленных недостатков и аварий в пределах эксплуатационной ответственности сторон (Приложение № 3).

3.1.4. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.1.5. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.1.6. Собственники вправе на общем собрании определить уполномоченных представителей для информационного взаимодействия между управляющей организацией и собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме по вопросам управления многоквартирным домом. В данном случае в Управляющую организацию Собственникам необходимо предоставить документы, подтверждающие полномочия выбранных лиц для осуществление информационного взаимодействия с управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способы оказания услуг и выполнения работ;

3.2.2. При наличии задолженности по оплате за жилое помещение взыскивать в установленном законом порядке с Собственника сумму задолженности по платежам, пеню в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, начисляемую на сумму задолженности, за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда должна быть произведена оплата по день фактической оплаты включительно.

3.2.3. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Нанимателями и (или) иным Пользователем оплаты оказанных услуг более шести месяцев, по истечению одного месяца с момента получения Нанимателем и (или) иным Пользователем уведомления.

3.2.4. Проверять соблюдение Нанимателями и (или) иными Пользователями требований, установленных п.п. 3.3.1.1. – 3.3.1.16. Договора.

3.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их не по назначению.

По согласованию с Собственником помещения производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника.

3.2.6. Сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, фасады многоквартирного дома на основании и в порядке, которые определены решением общего собрания Собственников помещений. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на цели, утвержденные решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.7. По вопросам, связанным с управлением, содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

4. Цена Договора и порядок расчётов.

4.1. Цена Договора складывается из совокупности платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Размер тарифа из которого определяется плата за содержание и ремонт жилого помещения без стоимости капитального ремонта и платы за приобретенные у ресурсоснабжающих организаций объемы (количество) холодной и горячей воды, электрической энергии, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, составляет на момент подписания Договора 11,60 рублей с 1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений, имеющих коммуникации (вода и водоотведение) и устанавливается сроком на один год.

Плата за управление (вознаграждение Управляющей компании), в том числе вознаграждение МУП «РЦ», 8,5% (без учета НДС) от тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Стоимость капитального ремонта устанавливается отдельным решением общего собрания и оформляется дополнительным соглашением.

4.2. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, применяется тариф, установленный органом местного самоуправления для нанимателей.

4.3. Расчёты по настоящему Договору производятся Собственником лично или его представителем, нанимателем путём внесения наличных денежных средств в соответствующий платёжный пункт (почтовое отделение, отделение банка) или в кассу Управляющей организации, либо путём безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющей организации на основании платёжного документа.

4.4. Расчёты за весь комплекс работ и услуг, производятся не позднее двадцатого числа месяца, следующего за отчётным.

4.5. Работы и услуги, не оговоренные настоящим Договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями Собственников за их счёт, в пределах полномочий и с учётом технических возможностей Управляющей организации.

4.6. Оплата дополнительных видов работ, услуг по индивидуальным заявкам Собственника производится на основании счета путём безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющей организации, в течение десяти дней со дня получения счета.

4.7. Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение таковых явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате военных действий, землетрясения, наводнения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступления в законную силу нормативно - правовых актов, не позволяющих надлежащим образом осуществлять свои обязательства, а равно не отвечает за сохранность имущества Собственника в случаях спасения жизни, здоровья граждан и (или) их имущества, при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в течение 5 календарных дней известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует три года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за 30 дней до окончания срока его действия, он считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Изменение и (или) расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством РФ.

6.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, если управляющая организация не выполняет его условия, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

6.5. В случае расторжения настоящего договора при наличии у Собственников задолженности по оплате за произведенные Управляющей организацией работы и оказанные услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, Договор расторгается с обязательным перечислением Собственниками задолженности на расчётный счёт Управляющей организации.

6.6. Никакие изменения и дополнения к настоящему Договору не имеют силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны сторонами.

7. Прочие условия и порядок разрешения споров.

7.1. Споры и разногласия, возникающие при исполнении сторонами своих обязательств по настоящему договору, разрешаются путём переговоров, а при не достижении соглашения - в установленном законом порядке.

Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

7.2. Дефекты и недостатки (включая строительные) многоквартирного дома, существующие на момент подписания настоящего Договора, отражаются в акте приёма - передачи общего имущества многоквартирного дома, подписываемого одним из собственников такого жилого дома, уполномоченным общим собранием.

7.3. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится один у Управляющей компании, а второй у Председателя совета дома (или у Председателя последнего общего собрания).

7.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 «Список Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме»;

Приложение №2 «Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества»;

Приложение №3 «Границы эксплуатационной ответственности»;

8. Банковские реквизиты, адреса и подписи сторон.

8.1. Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Строитель»
(ООО «УК «Строитель») Адрес места нахождения: 456313, г. Миасс ул. Богдана Хмельницкого д.22.кв/оф.92 ОГРН 1137415001591, ИНН /КПП 7415080415/741501001, Р/с 40702810190280000874 в Миасском филиале ОАО «Челябинвестбанк» БИК 047501779 К/с 3010181040000000779 в ГРКЦ по Челябинской области.
тел. 89617943656

Директор

/Карстен А.И./



8.2. Собственники помещения подписывают Приложение №1

Handwritten signature

Перечень работ(услуг), входящих в плату за содержание и ремонт жилья

Перечень работ(услуг), входящих в плату за содержание жилья

1. Содержание общего имущества жилого дома¹:

а) стены и фасады: отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки); удаление элементов декора, представляющих опасность; укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

б) крыши и водосточные системы: уборка мусора и грязи с кровли; удаление снега и наледи с кровель; укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета; укрепление защитной решетки водоприемной воронки; прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока; прочистка внутреннего металлического водостока от загорания; прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб; закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак; укрепление рядовых водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;

в) оконные и дверные заполнения: установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях; укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях; закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки; утепление оконных и дверных проемов;

г) внешнее благоустройство: агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями; подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;

е) санитарная очистка придомовой территории: уборка контейнерных площадок; очистка урн от мусора;
холодный период: уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка; уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов; посылка территории противогололедными составами и материалами;
теплый период: подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см; уборка и поливка газонов; сезонное выкашивание газонов.

2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:

а) центральное отопление: консервация и расконсервация систем центрального отопления; регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиля и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; регулировка и набивка сальников; уплотнение сгонов; очистка от накипи запорной арматуры; испытание систем центрального отопления; отключение радиаторов при их течи; очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов; промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом; слив воды и наполнение водой системы отопления; ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках; утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение: смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; уплотнение сгонов; прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; консервация и расконсервация поливочной системы; утепление трубопроводов; прочистка дренажных систем; проверка исправности канализационной вытяжки; прочистка канализационных стояков от жировых отложений; устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; утепление трубопроводов в технических подпольях;

в) электроснабжение: замена перегоревших электроламп в подъездах; укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков; проверка заземления электрокабелей; замеры сопротивления изоляции трубопроводов; проверка заземления оборудования;

г) специальные общедомовые технические устройства: мусоропроводы: удаление мусора из мусороприемных камер; уборка мусороприемных камер; дезинфекция мусоросборников; устранение засорений.

3. Аварийное обслуживание:

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение: ремонт и замена сгонов на трубопроводе; установка бандажей на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); ликвидация засора канализации внутри строения; ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца; заделка свищей и зачеканка растрескавшихся; замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; устранение аварий, восстановление работоспособности систем

¹ Указанные работы выполняются только при их обнаружении.

б) центральное отопление: ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода; устранение аварии, восстановление работоспособности систем

в) электроснабжение. замена (восстановление) неисправных участков электрической сети, замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; замена плавких вставок в электрощитах; устранение аварий, восстановление работоспособности систем

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий: вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

4. Технический надзор: проведение плановых общих и частичных обследований: крыш, чердаков, подъездов, подвалов, фасадов и внешнего благоустройства, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений (2 раза в год) с целью выявления дефектов и причин возникновения, выработки мер по их устранению, а так же устранение незначительных неисправностей в системах водо-, тепло-, электроснабжения, конструктивных элементов.

5. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период: укрепление водосточных труб, колен и воронок; расконсервирование и ремонт поливочной системы; консервация системы центрального отопления; ремонт просевших отмосток.

6. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период: замена разбитых сткол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях; утепление чердачных перекрытий; утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях; утепление и ремонт парапетных ограждений; изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках; ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления; утепление и прочистка дымовентиляционных каналов; консервация поливочных систем; проверка состояния продухов цоколя зданий; ремонт и укрепление входных дверей в подъездах; проверка исправности слуховых окон и жалюзи; утепление бойлеров; поставка доводчиков на входные двери.

7. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров: промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли; проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах; уплотнение стоков в общедомовых инженерных сетях; прочистка общедомовой канализации; регулировка и ремонт трехходового крана; укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу; набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях; укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях и местах общего пользования; проверка канализационных вытяжек; мелкий ремонт изоляции; устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

8. Прочие работы: регулировка и наладка систем центрального отопления; регулировка наладка вентиляции; проверка и опрессовка систем центрального отопления; удаление с крыш снега и наледей; очистка кровли от мусора, грязи и листьев; уборка и очистка придомовой территории; удаление мусора из здания; очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов; дезинфекция подвалов и мусоропроводов; посыпка территории песком в зимнее время; организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

Перечень работ, входящих в плату за ремонт жилья

(планируется в конце календарного года для проведения в следующем календарном году, выполняется с учетом срока эксплуатации физического износа)

1. Фундаменты: заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.; восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов; усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.); устройство и ремонт вентиляционных продухов; смена или ремонт отмостки; восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады: заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен; герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; заделка отверстий, гнезд, борозд; восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей; утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях; замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах; восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;

3. Перекрытия: частичная замена или усиление отдельных элементов перекрытий заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях; утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши: работы по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.; замена водосточных труб; ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей; замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления; восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов; восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов; ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия; ремонт слуховых окон и выходов на крыши;

5. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования: смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; установка доводчиков пружин, упоров и пр.; смена оконных и дверных приборов.

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; замена отдельных ступеней, проступей, подступенков; частичная замена и укрепление металлических перил; заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей; устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

7. Внутренняя отделка мест общего пользования: восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках).

8. Центральное отопление: смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры; утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов; перекладка, восстановление разрушенной тепловой изоляции.

9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы; замена внутренних пожарных кранов;

10. Электроснабжение и электротехнические устройства: замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых помещений; замена светильников; замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов; замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий.

11. Вентиляция: смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

12. Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания; устройство и восстановление газонов.

Примечание: Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Перечень работ (услуг), связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией

1. проведение выбора исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключение с ними от имени и за счет собственников помещений (далее -Собственников) договоров либо обеспечение выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно.

2. заключение договоров с арендаторами общедомового имущества и ведение соответствующей документации

3. заключение договоров на подключение к общедомовым инженерным и коммунальным сетям

4. осуществление систематического контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств

5. принятие и активирование работ и услуг, выполненных по заключенным с подрядчиками договорам; представление интересов Собственников, связанных с управлением многоквартирным домом, в органах государственной власти и других организациях

6. обеспечение сохранности и надлежащего использования объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома

7. взыскание задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг

8. установление и активирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств

9. участие в составлении соответствующих актов

10. отстаивание интересов Собственников в соответствующих организациях и органах государственной власти

11. введение учета обращений (заявлений, жалоб, предложения) Собственников о режиме и качестве предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения в течение 2 рабочих дней с даты получения обращений (заявлений, жалоб, предложений) направление потребителю извещения об их приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в их удовлетворении с указанием причин отказа

12. по требованию Собственников (или их представителей) направление своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг

13. производство по требованию Собственников сверки платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдача документов, подтверждающих правильность начисления потребителю платежей

14. подготовка и представление Собственникам предложений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, о перечне и сроках проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, о размере платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника помещения

15. обеспечение подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

16. обеспечение аварийно-диспетчерского (аварийного) обслуживания многоквартирного дома

17. проведение в установленные сроки технических осмотров многоквартирного дома и корректировка данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра

10 ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетов, связанных с исполнением договора

19 устранение неисправностей по факту их обнаружения или по обращениям Собственников и иных нанимателей в установленные сроки

20 проведение мероприятий по повышению энергоэффективности и ресурсосбережению (использование энергосберегающих технологий и приборов)

21 ведение технического и эксплуатационного паспортов

22 выполнение функций, связанных с регистрацией граждан (взаимодействие с органами правопорядка и др.)

23 управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при управлении многоквартирным домом, отвечают перед Собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором

24 формирование счетов-фактур

25 ведение бухгалтерской отчетности и лицевых счетов жилых домов и проживающих в них жильцов

26 производство начислений, сборов, перерасчета платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представление к оплате собственникам счета в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контроль за исполнением ими договорных обязательств

27 перечисление организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятых у Собственников денежных средств в качестве платежей за предоставленные ими услуги

28 ведение учета Собственников и Нанимателей (и членов их семей) жилых и нежилых помещений МКД.

29. Работа по капитальному ремонту жилищного фонда: формирование и подача заявки в администрацию МГО; составление проектно-сметной документации для проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов; прохождение необходимых экспертиз; заключение договоров со специализированными организациями для изготовления проектов; проведение собраний с собственниками жилья, а так же работа со старшими по домам в целях оформления протоколов с решениями собственников об участии в программах по капитальному ремонту, долевого финансирования, подтверждения перечня работ; оформление, предоставление и защита документов в министерстве; заключение договоров с администрацией МГО и банками; проведение конкурсного отбора подрядчиков (разработка, составление всех необходимых документов, подача объявлений, проведение конкурса), по итогам – заключения с ними договоров, проведение собраний с собственниками жилья с оформлением протоколов по утверждению смет и долевого финансирования работ; надзор и контроль за качеством ведения работ подрядчиками, расчеты с подрядчиками, приемка работ, утверждение приемки работ у собственников; передача документов в министерство и администрацию МГО на проверку и отчеты; в течение гарантийного ведения работы с подрядчиками и жителями по устранению выявленных нарушений в процессе проведения капитального ремонта, в том числе с выходом в судебные органы; взаимодействие с депутатами округа по территориальной подведомственности в целях решения общих задач по благоустройству жилищного фонда, качественного оказания жилищно-коммунальных услуг, планирование и участие в различных городских программах, проработка действий по жалобам жителей; выдача рекомендаций эксплуатационным организациям, подписание гражданам и юридическим лицам об устранении нарушений в области жилищного законодательства.

30. Взаимодействие с ГОИЧС для решения чрезвычайных ситуаций в жилом фонде.

31. Разработка тарифных планов по статье «содержание и текущий ремонт»; при необходимости обращение в администрацию МГО, депутатам собрания.

32. По необходимости для решения нерешаемых вопросов обращение в Федеральную антимонопольную службу, ЕТО, Госстрой РФ для получения информации по тарифам законности того или иного акта органа местного самоуправления, применения того или иного метода при оказании услуг по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда.

33. Ведение сайта для удобства жителей в ознакомлении с информацией, отражающей состояние жилищного фонда, тарифы, услуги и др.

34. Внедрение программ по энергоэффективности и установке общедомовых приборов учета.

35. В необходимых случаях по решениям общих собраний собственников жилья проводить за счет собственников жилья дополнительные работы по улучшению общего имущества домов, не входящих в перечень работ по содержанию и текущему ремонту жилья, в том числе капитальный ремонт, работы по благоустройству, межевание земельного участка, установка приборов учета и иного оборудования.

36. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (-ям) Собственника.

37. При необходимых случаях организовывать занятия по гражданской обороне, разрабатывать памятки по пожарной безопасности и др.

38. Предоставление собственникам отчета о выполнении договора управления за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора сроком на один год – не ранее, чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию собственника. Отчет размещается на досках объявления, подъездах, или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещения. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг, и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре; количества предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

Handwritten signatures and initials:
V. S. B. I.
M. P. Kuznetsov



Handwritten signature: Карстен А.И.

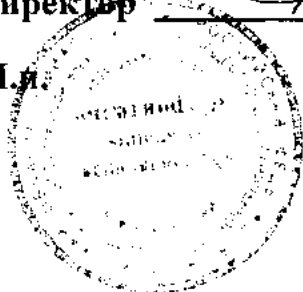
Карстен А.И./

**Границы раздела эксплуатационной ответственности между
собственником помещения и Управляющей компанией:**

№	Внутридомовые инженерные системы	Границы ответственности
1	Холодное и горячее водоснабжение	От коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
2	Теплоснабжение (отопление)	От коллективного (общедомового) прибора учета системы отопления до места присоединения запорной арматуры к трубам разводящей сети помещения (квартиры). (исключение - конвекторный прибор отопления)
3	Водоотведение (канализация)	От внешней границы стены многоквартирного дома до плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника
4	электроснабжение	От рубильника ВРУ до входным соединительным клеммам автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. (Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и щиток принадлежат к личному имуществу Собственника)
5	Строительные конструкции	Граница проходит по внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника.
6	Земельный участок	Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Директор  /А.И.Карстен/

М.п.



Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.