

Договор управления

многokвартирным жилым домом, расположенным по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Мамкина, дом № 213-83

г. Екатеринбург

« 13 »

2016 года

ООО «Ремстройкомлекс» в лице Директора Телова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Мамкина, дом № 213-83, именуемый в дальнейшем «Собственник» именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъекты гражданского права, право собственности, которых на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (техническое подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и несущие 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.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентилля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводки канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентилля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газоиспользующее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (исключая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника)

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - отпущенное (с учетом объема воды, необходимого для промывки и заполнения системы отопления), горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения), холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, жителями для бытовых нужд).

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купи-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водопотребления, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля 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 приема таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

назначение обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации 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. N 731;

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

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

используемое для уборки мест общего пользования), электроснабжение (исключая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвоя, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение входных групп), газоснабжение, водопоставление.

Содержание и режим общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, плавном и регулярном обслуживании инженерных систем и т.д., согласно перечня работ, установленного в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

1. Премет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Машинная, дом № 21/3-83 и по поручению Собственников заключить договор на предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, а также осуществлять нулевое, направленное на достижение целей управления многоквартирным домом действие. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "13" сентября 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Обеспечить путем заключения договоров с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов, а также путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества, а именно:

холодное водоснабжение - бесперебойное круглосуточное подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным нормам и нормам;

отопление (с учетом объема воды, необходимой для промазки и заполнения систем отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 °C (в угловых комнатах +20 °C) при условии утепления Собственником (наемником, арендатором) дверных и оконных заполнений;

горячее водоснабжение (исключая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и запасающую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее +60 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50°C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - для любых систем теплоснабжения;

электроснабжение (исключая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвоя, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории) - бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

- водоснабжение - бесперебойно круглосуточно в течение года.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и наемниках 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;

в) подготовка предложений 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:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (таблице - перечень услуг и работ)

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 в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организации предоставления этих проектов;

г) организация обслуживания помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных законом и (или) договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией расхождению общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

Приложение № 3 к договору управления
жилого многоквартирным домом по адресу:
ул. Машинная, дом № 21/3-83

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование элементов	конструктивных	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (%)
1. Фундамент			
2. Наружные и внутренние капитальные стены			
3. Перегородки			
4. Перекрытия			
чердачные			
междэтажные			
подвальные			
(другое)			
5. Крыша			
6. Полы			
7. Проемы			
окна			
двери			
(другое)			
8. Отделка			
внутренняя			
наружная			
(другое)			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
ванна, напольные			
электроплиты			
телефонные сети и оборудование сети проводного радиосвязи			
сигнализации			
мусоропровода			
лифт			
вентиляция			

- 2.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (или) Пользователей помещений, связанные с использованием настоящего Договора. Обеспечивать указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и размещать ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.
- 2.1.8. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документацией на многоквартирный дом, а также ее передачу вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае неэффективного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в срок, установленный ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документацией на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.
- 2.1.9. Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.
- 2.1.20. Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.
- 2.1.21. Проводить мероприятия по энергосбережению, в том числе путем заключения энергосервисного договора.
- 2.1.22. Доводить до сведения Собственников (или) Пользователей предложения о мерах по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.
- 2.2. *Собственники и Пользователи обязуются:*
- При заключении настоящего Договора предоставлять Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.
- 2.2.1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.
- 2.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, 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 уезд мусора и отходов, засоряющих канализацию;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - не допускать выполнения 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 стены, не нарушающей покоя жильцов;
- многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.).
- другие требования законодательства.
- 2.2.4. Противопоставить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.
- 2.2.5. Не производить переустройство и реконструкцию внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.
- 2.2.6. Без оформления в письменном виде согласования с Управляющей компанией:
- не устанавливать, не пользоваться и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отмеченные пробами на безопасность и санитарно-технических нормативам;
 - не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитой;
 - нежизного помещения - установленную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подстан, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома:	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	
16.	Площадь: а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками б) жилых помещений (общая площадь квартир) в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
17.	Количество лестниц	
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
19.	Уборочная площадь общих коридоров	
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

включенных в помещении «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.7. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить доступ в здание определенное Управляющей компанией время в помещении работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.9. Не возводить при реконструкции и отделе неразборных или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварии Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.10. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.11. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.12. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводах внутри помещения, а также сообщать Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.13. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде либо по телефону предоставлять показания приборов учета. В случае непредоставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных нормативов.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора уполномочить решением общего собрания конкретное лицо (нескольких лиц, но не более одного на подпись), принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору, а также определить место для размещения объявлений и информации, помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в целях надлежащего исполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору. Кошмо данного решения предоставить Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право назначения уполномоченного лица Собственников и самостоятельного решения указанных вопросов.

2.2.16. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов.

2.2.17. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.18. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая компания самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.1.2. Прекращать (или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

6) с предпринятым уведомлением

- при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг, предоставляемых 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца (независимо от наличия или отсутствия ПУ).

- проведение планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

- нарушения пунктов 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора.

получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов.

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причиняющих ущерб третьим лицам (или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора.

3.1.4. Выяснить в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками.

3.1.8. Пользователи и Пользователи имеют право:

3.2. Собственники и Пользователи имеют право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Получать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнения работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществленных за отдельную плату.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользователи имеют право, вытекающее из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчета.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы:

- за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом)

- плата за капитальный ремонт многоквартирного дома,

- плата за коммунальные услуги

4.2. III жилым помещением многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сменам Пользователя-наймаемому по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наймающие жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения, плату за коммунальные услуги, плату за выставление платежных документов (квитанций за ЖКУ), плату за снятие показаний приборов учета. Плата, внесенная Пользователем-наймающим жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специализи-

III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

суды и вазная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабины, лестничных площадок и маршей, пандусов (п.3.2.7 Правил и норм №170. Постановление Оштинского арбитражного апелляционного суда от 23.10.2012 по делу N А172-6688/2012);

важная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слабых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов и дверей, подоконников, дверных ручек, матов окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция санитков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодезев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя выше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии толщины снега выше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подтаивание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приваки;

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе отвакуе жилых бытовых отходов;

независительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных рульсодержателх ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов (ПП РФ от 03.09.2010 №681);

27. Работы по обеспечению соблюдения пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лэзов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противопожарной защиты;

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на вытисловочных инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения (Приложение 2 к Правилам и нормам №170)

индивидуальных тепловых пунктах и водоподогревателях в многоквартирных домах, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания индивидуальных тепловых пунктов и водоподогревателей (2.6.5, 2.6.12 Промыш и норма №170); работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (5.2.10 Промыш и норма №170);

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, (при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводных трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и кранах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытечек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надлежащей эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водопроводных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из систем отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрооборудования (насосы, шитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление целостности изоляции по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт электро- и электротехнических устройств, электропроводки, электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводов и оборудования пожарной и охранной сигнализации;

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению;

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть необходимо - собственнику жилого помещения)

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма.

4.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за капитальный ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления. Плата, внесенная Собственниками за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, по тарифным ставкам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных платежных документов.

4.7. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием не внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт многоквартирного дома, отопление помещения, платы за выставление платежных документов (квитанций за ЖКУ), платы за снятие показаний приборов учета.

4.8. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

4.9. Управляющая компания вправе производить корректировку оплаты за коммунальные услуги для Собственников и Пользователей в соответствии с Постановлением Правительства РФ.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- ознакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналы регистрации заявок, договоры, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления;

- направить в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- ознакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить представителю Собственников (выбранному в соответствии с п. 2.2.15. настоящего Договора) письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- сумма фактически полученных платежей;

- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

- сумма средств, перенесенных поставщиком соответствующих коммунальных ресурсов;

- объем (количество) потребленных Собственниками и Пользователями коммунальных услуг;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены

6. Ответственность строителя

6.2. Собственников и Пользователей несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий договора по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту при своевременной и полной оплате платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также за внесением платы всеми собственниками и пользователями многоквартирного жилого дома,

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайные положения, действия уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

73 В случае изменения действующего законодательства настоящим Договор подлежат изменению соответствующая часть в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

7.5.В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, упущенной выгоды.

Sketch proof

процесса взаимодействия и ощущения.

SHILK PAVLOV,

continued to be of considerable importance in the early 1990s.

[illegible]

мушеству в многоквартирном доме:

работ (при необходимости), проведение восстановительных работ,

входящих в состав общества и многоквартирном доме

5919 5920 *Приветия и нормы* №1700

[illegible]

счетов и их крепления;

и захватывающие микроорганизмы со стороны подвоя воздуха.

[illegible]

— *ibidem* p. 1010.

Н. А. Шенников, доктор физико-математических наук, профессор, зав. кафедрой физики, Пензенский государственный университет

мохолоз и трыб печей;

B. J. LAMONICK KAHN/REX.

жертврных домах:

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в активной зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрывающей;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устоячивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещины в основном материале элементов в домах со сплошными балками перекрытий и покрывающей;

выявление усадки и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стенах на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка монолитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противокоррозийной защиты деревянных конструкций, крепления элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, холодовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водонепроницаемых воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на террасе;

контроль состояния оборудования или устройств, предназначенных для обслуживания наледи и сосулек;

осмотр лотков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи;

предпринятых стоку дождей и талых вод;

проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи (п. 4.6.1.23 Правил и норм №7/09);

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление напольного примыкающего защитного слоя для эластомерных или термoplastических мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термoplastических материалов;

проверка и при необходимости антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительно их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наледи и парметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступах в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косяков, нарушения связи косяков с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косякам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушения крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, прогибов в косяках лестниц, оголения металлических элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косяков краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косякам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отделочных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушениями сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсистемы информационного знака, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качества несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалах и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притвора входных дверей, samozакрывающихся устройств (дверочки, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

8.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с односторонним соответствующим изменением цены по настоящему Договору и в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменением действующего законодательства.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственник обязан в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственника).

8.7. Незаключенными частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложения к нему являются:

Приложение № 1 - «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 - «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандарту управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.»

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620910 г. Екатеринбург, ул. Бахчиваджи, 17 Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. 383-18-57, факс 383-18-58 Директор: Тетлов Василий Алексеевич (на основании Устава) e-mail: rsk.100@mail.ru сайт: http://www.len.remstroykompleks.ru/ и филиал № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО) г. Екатеринбург р/с: 40702810000020007805 - к/с 30101810965770000413 БИК 046577413 ОКПО 30819625 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор: Тетлов В.А. Тетлов	Собственник Ф.И.О. Тетлов В.А. Тетлов Адрес: Чайковский 10 Тел. Собственник Тетлов В.А.
---	--

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
ул. Павловская дом № 24/3-83

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(ПФРФ № 290 от 03.04.2013 г.)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	
		Проверка (осмотр)	Выполнение
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренних отделки, полов) многоквартирных домов	ст.5.1 Закона РФ от 27.12.2002 №184-ФЗ; ч.1 ст.6, ст.7, ст.36 Закона РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ; Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 №1047-р; ГОСТ Р 53778-2010. Задания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (утв. Приказом Ростехнадзора от 25.03.2010 N 37-с/г); Постановление Госстроя от 27.09.2003 №170	Составление плана мероприятий
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
1.1.	соответствия параметров территории вокруг здания проектным параметрам - технического состояния видимых частей конструкций с выделением: - присадок неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслоивания, трещин, выщелачивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - повреждения плиты и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбовыми или свайными деревянными фундаментами	п.5.2 ГОСТ Р 53778-2010 Не позднее чем через 2 года после ввода в эксплуатацию МКД, далее не реже 1 раза в 10 лет (5 лет - в особых условиях эксплуатации) (п.4.2 ГОСТ Р 53778-2010) два раза в год (п.2.1.1 ПТ №170) Выставовые (п.4.3 ГОСТ Р 53778-2010, п.2.1.1 ПТ №170)	При выявлении нарушений В соответствии с планом мероприятий
1.2	состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	То же	При выявлении нарушений
1.3	определение и документальное фиксирование температурно-влажностных условий для фундаментов в условиях вечномёрзлых грунтов		

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений управление причин его нарушения;
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
контроль за состоянием дверей подвалов и технических помещений, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выделение отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между полом и стеной, некачественного водоотводящих устройств.

трещины в местах примыкания внутренних перегородок к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выделение повреждений в кладке, наличии и характера трещин, выщелачивания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструктивными в домах со стенами из местных блоков, искусственных и естественных камней;

выделение в элементах деревянных конструкций рубящих, карасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выделение нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выделения прогиба, трещин и сколов;

выделение наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыкания к стенам, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выделение наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отклонения выходящего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзания на плитах и на стенах в местах опирания, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выделение наличия, характера и величины трещин в сводах, каменных стенах кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных свода;

выделение избыточной сырости, наличия и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности заделки, повреждения гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, датчики отопительных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выделение нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия и величины трещин, выщелачивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отклонения защитного слоя бетона, отклонения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выделение разрушения или выпадения кирпичей, раствора или выщелачивания стальных связей и анкеров, поврежденный кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по торсионным плитам в домах с кирпичными столбами;

выделение повреждения гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, расщелины древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, сколов и трещин;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

содержание условий предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах)) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля 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 приписки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственникам помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации 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. N 731;

присм и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

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

Договор управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Мамкина, дом № 2163 - 94
« 13 » 09 2016 года
г. Екатеринбург

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тельнова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Мамкина, дом № 2163 - 94 именуемый в дальнейшем «Собственник» именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъекты гражданского права, право собственности, которых на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наемщики жилых помещений и члены их семей, проживающие в жилых помещениях, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иные обслуживающие более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- раздельно от стенок холодного и горячего водоснабжения от первого отсоединяемого ввода, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

- раздельно канализации от ее врезки в сток, запорно-регулирующая арматура;

- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы), расположенные в квартире и обслуживающих только одну квартиру)

- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

- разводка газовых сетей от стояка от первого отсоединяемого ввода, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

Электроэнергия - свет, от прибора учета электрической энергии помещения, прибора и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - отопление (с учетом объема воды, необходимого для промывки и заполнения системы отопления), горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заправляющую систему горячего водоснабжения), холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров,

используемую для уборки мест общего пользования), электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвалы, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение входных групп), газоснабжение, водоотведение.

Содержание в рамках общего имущества многоквартирного дома - комплекса работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. согласно перечня работ, установленного в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуг по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

1. Премет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и прилегающей территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, иными формами управления многоквартирным домом посредством уполномоченной организации.

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Машинистка дом № 21/13-08 флизи и по поручению Собственника заключить договор на предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, а также осуществлять иные, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "13" сентября 20 16 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Обеспечить путем заключения договоров с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов, а также путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставления Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества, а именно:

холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

отопление (с учетом объема воды, необходимой для прогрева и выполнения систем отопления) - бесперебойная, круглосуточная в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 С (в угловых комнатах +20 С) при условии успешного Собственником (наимитетом, арендатором) дверных и оконных заполнений;

горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и выполняющую функцию горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее +60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения;

- электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвалы, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение прилегающей территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующими федеральными стандартами;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года;
- водоотведение - бесперебойно круглосуточно в течение года;

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденным СНиП № 416 от 15.05.2013 г.

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственных и нажитых помещениях 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 электронной виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений 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:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ)

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 потребляемых 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 в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предоставления этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных законом и (или) договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, с информацией и обеспечением ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрации участников собрания;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

а) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

	(другое)	
10.	Внутримовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	электрооснабжение	
	холодное водоснабжение	
	горячее водоснабжение	
	водоснабжение	
	газоснабжение	
	отопление (от внешних котельных)	
	отопление (от домовой котельной)	
	печи	
	калориферы	
	АГВ	
	(другое)	
11.	Крыльца	
12.	Другое	

2.1.2. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию в текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

2.1.3. Подготовить, при необходимости проведения капитального или текущего ремонта, предложение по проведению капитального или текущего ремонта, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по капитальному или текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения капитального или текущего ремонта;
- общую стоимость работ по капитальному или текущему ремонту;
- сроки проведения капитального или текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением капитального или текущего ремонта

компания по проведению капитального или текущего ремонта

утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.4. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (то есть не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.5. Составить, в течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора, совместно с уполномоченным представителем Собственников акт технического осмотра.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственников и Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.7. Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также перечисление по поручению Собственника полученных от него денежных средств.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9. Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

2.1.11. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках внутренних Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обеспечить прием и оформление документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственников и(или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров.

2.1.13. Осуществлять информирование Собственников и(или) Пользователей об ограничениях (прекращениях) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений

2.1.14. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.15. На основании дополнительного соглашения за отдельную плату и при надлежаще оформленных полномочий представлять интересы Собственников при оформлении прав, на земельный участок.

2.1.16. Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

¹ За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах доступной продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

**II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая приборы**

2.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (или) Пользователей помещений, связанные с использованием настоящего Договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонных аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.18. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребителскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в срок, установленный ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания обязана обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.19. Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.20. Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности прибором учета используемых энергетических ресурсов.

2.1.21. Проводить мероприятия по энергосбережению, в том числе путем заключения энергосервисного

договора.

2.1.22. Доводить до сведения Собственников (или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственники и Пользователи обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставлять Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

2.2.1. Проводить, оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.3. Выполнять

предусмотренные законодательством

санитарно-гигиенические,

экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в помещениях, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор в мусорные и контейнерные контейнеры, установленные для этого места.

- не допускать нарушения правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запяток выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

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

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими радиоаппаратурами устройствами при условии

уменьшения уровня слышимости до уровня, не нарушающей покоя жильцов

многоквартирного дома в ночное время (с 22:00 до 06:00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.4. Проводить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством

порядке.

2.2.5. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей

отопления, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с

Управляющей компанией.

2.2.6. Все оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией.

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления,

регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальное

приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не

отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для

жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир,

оснащенных электроплитами;

- незначительного помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети

закрытого помещения без выполнения соответствующей реконструкции сети закрытого помещения (а в

случае необходимости - подстанция, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно

Наименование элементов	конструктивных	Описание элементов (материал, конструкция или состав, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (% износа)
1. Фундамент			
2. Наружные и внутренние капитальные стены			
3. Перегородки			
4. Перекрытия			
чердачные			
междуквартирные			
подвальные			
(другое)			
5. Крыша			
6. Полы			
7. Проводы			
окна			
двери			
(другое)			
8. Отделка			
внутренняя			
наружная			
(другое)			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
ванны напольные			
электроплиты			
телефонные сети и оборудование сети			
проводного радиосвязи			
сигнализации			
мусоропровода			
лифт			
вентиляция			

Приложение № 2 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу: ул. Матвеева дом № 21/3-94

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома:	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с поджигами, балконами, шкафом, коридорами и лестничными клетками	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
17.	Количество лестниц	
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
19.	Уборочная площадь общих коридоров	
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

включенных в помещения «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.7. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить доступ в заранее определенное Управляющей компанией время в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.9. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.10. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.11. В течение 10-ти дней письменно уведомить Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.12. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводах внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.13. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде либо по телефону представлять показания приборов учета. В случае непредоставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных нормативов.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора уполномочить решением общего собрания конкретное лицо (несколько лиц, но не более одного на подлеч), принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору, а также определить место для размещения объявлений и информации, помещение для хранения inventari обслуживающего персонала в целях надлежащего исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору. Кошмо данного решения предоставить Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право назначения уполномоченного лица Собственников и самостоятельного решения указанных вопросов.

2.2.16. Обеспечить освещение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов.

2.2.17. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая компания самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.1.2. Прекращать и/или ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг.

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов.

6) с предоставленным уведомлением:

- при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг, предоставляемых 2 смежными размерами платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца (независимо от наличия или отсутствия ПУ);

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- нарушения пунктов 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора;

получения соответствующего представления уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неадекватного состояния внутренних инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан;

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершенных им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причиняющих ущерб третьим лицам (или) управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора;

3.1.4. Выяснить в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством;

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома и в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе;

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками;

3.1.8. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства;

3.2. Собственники и Пользователи несут право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, отвечающие в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией;

3.2.3. Подать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнения работ на имуществе, не относящегося к общему имуществу, и осуществлять за отдельную плату;

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору;

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору;

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы:

- за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом)

- плата за капитальный ремонт многоквартирного дома,

- плата за коммунальные услуги

4.2. Шумным помещением многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сданным Пользователем-наемщиком по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наемщики жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения, плату за коммунальные услуги, плату за выставление платежных документов (квитанций за ЖКУ), плату за снятие показаний приборов учета. Плата, внесенная Пользователем-наемщиком жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специализи-

III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабины, лестничных площадок и маршей, пандусов (п.3.2.7 Правил и норм №170, Постановление *Одновременно сбрисаемого аналитического суда от 23.10.2012 по делу N А72-6688/2012*);

влажная протирка подоконников, оконных рамок, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слабых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов дверей, доводчиков, дверных ручек, жалюзи окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дезинциации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом;

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с за счетами озеленения и благоустройства, низкими объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодезев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии

кочекности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подьездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подьездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

проочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе отвакуэ жилых бытовых отходов:

незаконный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз жилых бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (опраброванных рухлякодержателам и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов (пп.РФ от 03.09.2010 №6687);

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотра и обеспечение работоспособного состояния пожарной лестниц, лавов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противопожарной защиты;

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения (Приложение 2 к Правилам и нормам №170)

бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наемодателю - собственнику жилого помещения).

4.3 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма.

4.4 Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за капитальный ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления. Плата, внесенная Собственниками за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водотопление, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, по тарифным ставкам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

4.6 Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных платежных документов.

4.7. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием неуплаты платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт многоквартирного дома, отопление помещения, платы за выставление платежных документов (заявлений за ЖКУ), платы за снятие показаний приборов учета.

4.8. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

4.9. Управляющая компания вправе производить корректировку оплаты за коммунальные услуги для Собственников и Пользователей в соответствии с Постановлением Правительства РФ.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компании по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подразделениями организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления;

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить председателю Собственников (выбранному в соответствии с п. 2.2.15. настоящего Договора) письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- сумма фактически полученных платежей;

- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

- сумма средств, перечисленных поставщикам соответствующих коммунальных ресурсов;

- объем (количественно) потребленных Собственниками и Пользователями коммунальных услуг.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимает решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены

индивидуальных тепловых пунктов и водоподогревателей в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительно принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания индивидуальных тепловых пунктов и водоподогревателей (2.6.5, 2.6.12 *Примечание к норм. 38/70*);

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (5.2.10 *Примечание к норм. 38/70*);

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разнокалиберных трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и в незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надлежащей эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных бачков, проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из систем отопления;

промывка децентрализованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насоса, центовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление целостности изоляции по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, устройств автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводов и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования и в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического обслуживания лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент уплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующими законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самостоятельной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2, 2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту при своевременной и полностью внесенной платеж всеми Собственниками, и должностными многоквартирного жилого дома.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующими законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.) а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и внесенных за них платы по Договору (в случае заключения настоящего Договора с собственником нежилого помещения, Управляющей компанией может быть установлено несоответствие фактического количества работников их заявленному числу), Управляющая компания после соответствующей проверки, составленная акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия,	договор	считается	продленным	на	5
--	---------	-----------	------------	----	---

лет на тех же условиях.

7.2. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

7.3. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление задымления, выдувания, падения гребня и т.п. в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перегородками, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и остекления;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При выявлении угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания пола помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры створок оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении повреждений и нарушений - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода (п. 5.9.23 Правил и норм № 70);

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение (п. 5.9.22 Правил и норм № 70);

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов ступеней мусоропровода, мусоропроводной камеры и ее оборудования (п.п. 5.9.16, 5.9.19, 5.9.20 Правил и норм № 70);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и осевое управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем (п. 5.7.2 Правил и норм № 70);

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

утраченные неплотности в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шибров и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, замена над шахтами и дефлектора, замена дефлекторных вытяжных решеток и их крепления;

проверка исправности, технического обслуживания и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обслуживание исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие клапана со стороны подвала воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, подвалов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

проверка целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, втекающих к нарушению противопожарных требований и утечек газа, а также обеспечение герметичности дымоходов труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение засоров в дымоходах;

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания напольных тепловых пунктов и теплообменников в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение плановых и ремонтных работ на

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Общие условия.

8.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственник обязан в течение 30-ти дней с момента такого изменения решения общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.»

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620910 г. Екатеринбург, ул. Бахчиславский, 17 Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. 383-18-57, факс: 383-18-58 Директор: Тетлов Василий Алексеевич (на основании Устава) e-mail: rsk.100@mail.ru сайт: http://www.leptemstroykompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО) г. Екатеринбург р/с 40702810000020007805 к/с 30101810965770000413 БИК 046577413 ОКПО 30819625 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор: Тетлов В.А.	Собственник: ФИО: <u>Александр Владимирович</u> <u>ПОПОВИЧ</u> Адрес: <u>Екатеринбург</u> <u>Чайковского 2113 - кв. 94</u> Тел. <u>7502 37 46 446</u> Собственник <u>Александр Владимирович</u>
--	--

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в раструбовой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потеря местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещины в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление усадки и загнивания деревянных балок, нарушений утешения заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка монтажных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противогрибковой защиты деревянных конструкций, крепления элементов несущих конструкций крыши, водосточных устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, холодных досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водосточных устройств от мусора, грязи и наледи;

предоставление стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи (п. 4.6.1.23 Правил и норм №170);

проверка и при необходимости восстановление защитного осыпающегося слоя металлических элементов, окраска металлических конструкций;

проверка и при необходимости восстановление напыленных красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление напыленного пригнущего защитного слоя для эластомерных или термостатических мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термостатических материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоины и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление протекания кососуров, нарушения связи кососуров с опорами, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным кососурам;

выявление протекания несущих конструкций, нарушения крепления тетив к опкам, подкрепления лестничных площадок, врубков в конструкции лестниц, а также наличие гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических кососуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным кососурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами в домах с деревянными лестницами;

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отдельных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подвески информационных знаков, входов в подвезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов кровли и зонтов над входами в здание, в подвалах и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (дверушки, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
ул. Ильинская дом № 24/3-94

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (ПДРФ № 290 от 03.04.2013 г.)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность		
		Проверка (осмотр)	Составление плана мероприятий	Выполнение
1.	Работы, необходимые для поддержания содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (верстолок, внутренних откосов, полов) многоквартирных домов	ст.5.1 Закона РФ от 27.12.2002 № 84-ФЗ; ч.1 ст.6, ст.7, ст.36 Закона РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ; Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 №1047-р; ГОСТ Р 53778-2010. Здания и сооружения. Правила обеспечения и мониторинга технического состояния (утв. Приказом Ростехрегулирования от 25.03.2010 N 37-ст); Постановление Госстроя от 27.09.2003 №170		
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			
1.1.	- осмотры вертикальной планировки территории вокруг здания проектных параметров - технического состояния внешних частей конструкций с выявлением: ➢ признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; ➢ коррозии арматуры, расслоивания, трещин, выщелачивания, отслоения от вертикали в долах с бетонным, железобетонным и каменными фундаментами; ➢ повреждения тнля и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами	п.5.2 ГОСТ Р 53778-2010 Не позднее чем через 2 года после ввода в эксплуатацию МКД, далее не реже 1 раза в 10 лет (5 лет – в особых условиях эксплуатации)	При выявлении нарушений	В соответствии с планом мероприятий
1.2	состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	То же		При выявлении нарушений
1.3	определение и документальное фиксирование температурно-влажностных грунтов для фундаментов в условиях вечномёрзлых грунтов			

2. Работы, выполняемые в зданиях с возмущением:
проверка теплопереносно-влажностного режима повышенных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, не допускающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для поддержания содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, тирозирования между покатной частью здания и стенами, неисправности водонепроницаемых устройств;
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличие трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличии и характера трещин, выщелачивания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубящих, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, вмятин, перекоса, скатывания, отклонения от вертикали, а также наличие в таких конструкциях увяток, поврежденных тнля, деформированных грибами и жуками-точильщиками;

повышенную влажность, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях поддержания содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в тнле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры, коррозии арматуры в долах с перекрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отклонения выровненного слоя в закладке тнля, следов протечек или проветриваний на плитах и на стенах в местах опирания, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры, коррозии арматуры в долах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного тнля;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояние кладки, коррозии балок в долах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление избыточности перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, целостности и влажности закладки, повреждения тнля и жуками-точильщиками деревянных элементов в долах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструктивным перекрытиям (покрытиям);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях поддержания содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявления коррозии арматуры и арматурной сетки, отклонения защитного слоя бетона, отклонения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в долах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под оторванными блоками и перемычками, раздробления кладки или смещения рядов кладки по торцевым углам в долах с кирпичными столбами;

выявление повреждений тнля, деформирования гребней и жуками-точильщиками, расхождение древесины, разрывов волокон древесины в долах с деревянными столбами;

контроль состояния металлических закладных деталей в долах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях поддержания содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявления нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

Договор управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:

г. Екатеринбург, ул.

г. Екатеринбург

2016 год

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, являющегося в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Мухоморова, дом № 214Б (в дальнейшем «Собственников») в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

При этом используются следующие термины:

Собственники — субъекты гражданского права, право собственности которых на помещение в многоквартирном доме нуждается в государственной регистрации.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, зарегистрированы в установленном порядке.

Общая характеристика многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки и лестницы, лифты, элеваторы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (техническое подполье), а также хранилища отработанного сырья и отходов, в том числе отработанного масла, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие 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.

Полумедианальное множество (многообразие) - это:

подпись на указанном участке.

ра на указанном участке;

расходная канализация от ее притока в стояк, а также в квартирах, расположенных в квартирах и обслуживающих только одну квартиру)

- ванны, унитаза, раковины, мойки, душевые кабины, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсечного вентиле, газорегулирующая арматура, газовые плиты;
- установка, иное газопотребляющее оборудование;

[illegible]

устройства (электронические приборы, аппаратура), предназначенные для измерения параметров и характеристик объектов, процессов, систем, а также для контроля их состояния и управления ими.

- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, горячего воздуха, теплоносителя как внутри так и за пределами данного помещения;

пожарные как внутри, так и за пределами двигателя с помощью насоса, который можно использовать и для подачи воды в топливные форсунки.

- оконные и дверные профили (высокая жесткость двери и потолка) — обеспечивающие только одно преимущество. Ничуть не лучше.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд и потребностей жителя многоквартирного дома, в том числе и за счет перепланировки и за счет перестройки помещения и общей долевой собственности.

Коммунальные услуги - отопление (с учетом объема воды, потребляемой жителями для бытовых нужд, и отопления), горячее водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, за исключением ошелоков, поддонов, ванны и туалета), горячее водоснабжение в жилом помещении, за исключением ошелоков, поддонов, ванны и туалета; коммунальное водоснабжение (холодная вода, используемая жителями для бытовых нужд, за исключением ошелоков, поддонов, ванны и туалета); коммунальное водоснабжение (горячая вода, используемая жителями для бытовых нужд, за исключением ошелоков, поддонов, ванны и туалета).

1

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

намушества собственников помещений в многоквартирном доме договоров, заключенных с собственниками и пользователями помещений коммунального назначения на условиях предоставления коммунальных услуг.

содержащих условия предоставления коммунальных услуг*,
заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоснабжения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации):

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным зданием, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля 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.

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ
обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и
ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

наименование услуг, в том числе наименование и адрес исполнителя, перечень работ, объем работ, единица измерения, стоимость работ, способ оплаты (наличными, кредитной картой, переводом денежных средств через банк, почтовым переводом), наименование и реквизиты счета получателя денежных средств, иными существенными условиями договора, в том числе условиями, определяющими особенности исполнения, способы взаимодействия сторон, порядок осуществления выбора из альтернативного предложения, а также иных условий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

оформление платёжных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензий и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязательств по договору купли-продажи недвижимости, соответствующей записи в Едином государственном реестре недвижимости.

3) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены в соответствующем уставе или решении собственников помещений в многоквартирном доме;

раскрытием информации 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. N 731;

прим и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:

в многоквартирном доме,
обеспечение участия
собственников помещений в многоквартирном доме
осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приеме.

используемую для уборки мест общего пользования), электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвалы, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение входных групп), газоснабжение, водоснабжение.

Содержание и режим общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулировании инженерных систем и т.д., согласно перечню работ, установленному в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. *Малыгина* дом № *21/6* от имени и по поручению Собственников заключить договор на предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от *13 сентября 2016* г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Обеспечить путем заключения договоров с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов, а также путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества, а именно:

холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

отопление (с учетом объема воды, необходимой для прогрева и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 С (в угловых комнатах +20 С) при условии утепления Собственником (вынаемателем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и позволяющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее +60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения;

электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории) - бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующими федеральными стандартами;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года
- водоснабжение - бесперебойно круглосуточно в течение года.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандарту управления МКД, утвержденных ПИРФ № 416 от 15.05.2013 г.

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации 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;

в) подготовка предложений 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:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ)

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 потребляемых 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 в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственников помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных законом и (или) договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; подготовка помещений для проведения собрания, регистрации участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденных решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ; подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

Приложение № 3 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу: ул. *Малыгина* дом № *21/6-94*

	(другое)	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	электрооснабжение	
	холодное водоснабжение	
	горячее водоснабжение	
	водоснабжение	
	газоснабжение	
	отопление (от внешних котельных)	
	отопление (от домовых котельной)	
	печи	
	калориферы	
	АГВ	
	(другое)	
11.	Крыльца	
12.	Другое	

2.1.2. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

2.1.3. Подготовить, при необходимости проведения капитального или текущего ремонта, предложение по проведению капитального или текущего ремонта, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по капитальному или текущему ремонту;
 - стоимость материалов, необходимых для проведения капитального или текущего ремонта;
 - общую стоимость работ по капитальному или текущему ремонту;
 - сроки проведения капитального или текущего ремонта;
 - другие условия, связанные с проведением капитального или текущего ремонта
- компания по проведению капитального или текущего ремонта утверждает общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.4. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (то есть не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.5. Составить, в течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора, совместно с уполномоченным представителем Собственников акт технического осмотра.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.7. Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также перечисление по поручению Собственника полученных от него денежных средств.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9. Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Предоставлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

2.1.11. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обеспечить прием и оформление документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственника и(или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров.

2.1.13. Своевременно информировать Собственников (или) Пользователей об изменениях (созерцающих) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

2.1.14. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.15. На основании дополнительного соглашения за отдельную плату и при наличии оформленных полномочий представлять интересы Собственников при оформлении прав на земельный участок.

2.1.16. Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

¹ За исключением случаев на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

Наименование элементов	конструктивных	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (% износа)
1. Фундамент			
2. Наружные и внутренние капитальные стены			
3. Перегородки			
4. Перекрытия			
чердачные			
междуетажные			
подвальные			
(другое)			
5. Крыша			
6. Полы			
7. Проемы			
окна			
двери			
(другое)			
8. Отделка			
внутренняя			
наружная			
(другое)			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
ванные напольные			
электроплиты			
телефонные сети и оборудование сети			
проводного радиовещания			
сигнализация			
мультипровод			
лифт			
вентиляция			

2.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить аварии, а также выдать заявки Собственникам и(или) Пользователям помещений, связанные с использованием настоящего Договора. Обеспечить указанным для информации о телефонных аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.18. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу вновь выбранной управлительской организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в срок, установленный ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.19. Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.20. Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

2.1.21. Проводить мероприятия по энергосбережению, в том числе путем заключения энергосервисного договора.

2.1.22. Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственники и Пользователи обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставлять Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

2.2.1. Проводить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять

предусмотренные

законодательством

санитарно-технические,

экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в помещениях, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

- не допускать сбрасывания в санитарный уезд мусора и отходов, загромождающих канализацию;

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

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

- пользоваться тепловыми, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов

многоквартирного дома в ночное время (с 22.00 до 08.00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.4. Проводить дератизацию помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.5. Не проникать перуслобно расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.6. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая, индивидуальное приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартиры с газоснабжением, и не более 7 кВт для квартиры, оснащенной электроплитой;

- нежилого помещения - указанную постановлением энергетической энергии мощность, к внутренней сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома:	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с поджыми, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
17.	Количество лестниц	
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
19.	Уборочная площадь общих коридоров	
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

включенных в помещения «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.7. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить доступ в здание определенное Управляющей компанией арена в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.9. Не возводить при реконструкции и отделке несъемных конструкций, закрывающих стили, санитарно-техническое оборудование, загромождать - регулировочную арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.10. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.11. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.12. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещениях более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщать Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.13. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде либо по телефону представлять показания прибора учета. В случае непредоставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных нормативов.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора уполномочить решением общего собрания конкретное лицо (несколько лиц, но не более одного на подпись), принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору, а также определять место для размещения объявлений и информации, помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в целях надлежащего исполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору. Копию данного решения предоставить Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право назначения уполномоченного лица Собственником и самостоятельного решения указанных вопросов.

2.2.16. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов.

2.2.17. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.18. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая компания самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.1.2. Прекращать и/или ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

6) с предварительным уведомлением;

- при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг, предусмотренной 2 смежных частей размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца (независимо от наличия или отсутствия ПУ);

- проведение планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию инженерных систем, отнесенных к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- нарушения пунктов 2.2-5-2.2.7 настоящего Договора;

получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройства, нарушений п. 2.2-5-2.2.7 настоящего Договора.

3.1.4. Выяснить в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующими законодательствами.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, применять денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками.

3.1.8. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

3.2. *Собственники и Пользователи имеют право:*

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, отвечающие в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и обслуживаемых за отдельную плату.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы:

- за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом)

- платы за капитальный ремонт многоквартирного дома,

- платы за коммунальные услуги

4.2. III жилищным помещением многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, является Пользователь-наймаемщик по договору социального найма, оплату производят Пользователь-наймаемщик жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения, плату за коммунальные услуги, плату за капитальные платежи документов (квитанций за ЖКУ), плату за связь показаний приборов учета. Плата, внесенная Пользователем-наймаемщиком жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специализи-

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов (п.3.2.7 Правил и норм №170; *Постановление Судебного арбитражного апелляционного суда от 23.10.2012 по делу № А72-6668/2012*);

влажная протирка оконных рам, оконных решеток, перил лестниц, поручей для эскалаторных слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон;

очистка систем защиты от пыли (металлических решеток, ячеистых покрытий, примыков, текстильных матов);

проведение дезинциации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция санитов, дверных туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с земельными объектами и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - *придомовая территория*), в холодный период года: очистка крышек люков колодезь и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание снежесыпавшего снега и очистки придомовой территории от снега и льда при наличии коньков свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

проочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и привака;

26. Работы по обеспечению вывода бытовых отходов, в том числе отключке жилых бытовых отходов:

незамедлительный вывод твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывод жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов (пп. 1-4 ст. 24.10.2012 №681).

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотра и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лезв, пандусов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противопожарной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения (*Приложение 2 к Правилам и нормам №170*)

бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю - собственнику жилого помещения).

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма.

4.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за капитальный ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления. Плата, внесенная Собственниками за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водотопление, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, по тарифным ставкам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных платежных документов.

4.7. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещений не является основанием не внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт многоквартирного дома, отопление помещения, платы за выставление платежных документов (квитанций за ЖКУ), платы за снятие показаний приборов учета.

4.8. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

4.9. Управляющая компания вправе производить корректировку оплаты за коммунальные услуги для Собственников и Пользователей в соответствии с Постановлением Правительства РФ.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчетов.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подридными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и месте ознакомления;

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять председателю Собственников (выбранному в соответствии с п. 2.2.15. настоящего Договора) письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- сумма фактически полученных платежей;

- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

- сумма средств, перечисленных поставщикам соответствующих коммунальных ресурсов;

- объем (количество) потребленных Собственниками и Пользователями коммунальных услуг.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены

индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек (2.6.5, 2.6.12 Правил и норм №170);

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (5.2.10 Правил и норм №170);

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водотопления в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных выходов, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надлежащей эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промырка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промырка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промырка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (щитов, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление целостности по результатам проверки;

повышение и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, патниках электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводов и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутреннего газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутреннего газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутреннего газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического обслуживания лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты до дня фактической выплаты включительно.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2-5.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту при своевременной и полностью внесенной плате всеми Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и наведения за них платы по Договору (в случае заключения настоящего Договора с собственником нежилого помещения, Управляющей компанией может быть установлено несоответствие фактического количества работников их заявленному числу), Управляющая компания после соответствующей проверки, составляет акт и предупреждает Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7. Срок действия Договора, порок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год [при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5 лет на тех же условиях.

7.2. Длительное расторжение настоящего Договора возможно по согласию Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

7.3. В случае изнесения действующего законодательства настоящим Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном в 8.2 настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания черной кровли в многоквартирных домах: выявление слабости, выпучивания, наличия трещин в теле перестрожек и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными печами, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и отсыпание;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния оснований, целостности пола и работоспособности системы теплоснабжения (для деревянных полов); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притвора, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода многоквартирных домов: проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода (п.5.9.23 Правил и норм №709); при выявлении засоров - незамедлительное их устранение (п.5.9.22 Правил и норм №709); чистка, промывка и дезинфекция запорных клапанов, стояков мусоропроводов, мусоропроводной камеры и ее оборудования (п.п. 5.9.16, 5.9.19, 5.9.20 Правил и норм №709); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем (п.5.7.2 Правил и норм №709); контроль состояния, выявление и устранение причин недостаточных выделений и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия выходов на них; устранение неплотностей в котильционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение негерметичности шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефектных вытяжных решеток и их крепления;

проверка исправности, технического обслуживания и ремонт оборудования системы дымоудаления; контроль и обеспечение исправного состояния системы автоматического дымоудаления; сезонное отключение и закрытие калорифера со стороны подвала поддушек;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах: определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; устранение неоплаваемости печей, каминов и очагов, ведущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обеспечение оттока дымовых труб (дымоходов);

устранение зазоров в дымоходных каналах; очистка от сажи дымоходов и труб печей;

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и теплообменников в многоквартирных домах: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растительной зоне, отслоения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в снежной зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытия;

выявление коррозии с уменьшением площади несущих элементов, потери несущей устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поперечных балок), трещины в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытия;

выявление увеличения и загнивания деревянных балок, повреждений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов провесов около сучков и трещин в стыках на шпильки скрепления;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка монтажных устройств, закрепления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, крепежных элементов несущих конструкций кровли, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, холодных досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и отражений, фальсующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (безчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, выявляющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующей стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи (п. 4.6.1.23 Правил и норм №170);

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических крепежных кровель антикоррозионными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление несущего пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антакоррозивного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении повреждений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступах в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косяков, нарушения связи косяков с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косякам;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости 1 час в домах с лестницами по стальным косякам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами в домах с деревянными лестницами;

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений и герметичности отделочных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подметки информационных знаков, входов в подвалы (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дверочки, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

8.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с односторонним соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственник обязан в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.), новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Несомклемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложения к нему являются:

Приложение № 1 - «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 - «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.»

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620910 г. Екатеринбург, ул. Басмаловская, 17 Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. 383-18-57, факс 383-18-58 Директор: Тетюхов Василий Алексеевич (на основании Устава) e-mail: rsk.100@mail.ru сайт: http://www.lenremstroykompleks.ru в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО) г. Екатеринбург p/c 40702810000020007805 k/c 30101810965770000413 БИК 04077413 ОЖТЮ 30819625 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор: В.А. Тетюхов	Собственник: Ф.И.О. Кудышев П.А. Счетная БАНКОВСКИЙ Адрес: Екатеринбург НАЛИЧЕВА 2142 - КВ. 94 Тел. +7 922 184 27 42 Собственник Кудышев П.А.
--	--

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
 ул. Мещинская дом № 21/3-94

**ПЕРЕЧЕНЬ
 УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
 СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**
 (ПЕРФ № 290 от 03.04.2013 г.)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность		
		Проверка (осмотр)	Составление плана мероприятий	Выполнение
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и стоебов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренних откосов, полов) многоквартирных домов	ст.5.1 Закона РФ от 27.12.2002 №184-ФЗ, ч.1 ст.6, ст.7, ст.36 Закона РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ; Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 №1047-р; ГОСТ Р 53778-2010. Задания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (утв. Приказом Ростехрегулирования от 25.03.2010 N 37-с); Постановление Госстроя от 27.09.2003 №170		
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			
1.1.	- соответствие параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам - технического состояния видимых частей конструкции с выделением: ➢ признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; ➢ коррозии арматуры, расщивания, трещин, выщипывания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; ➢ поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбовыми или свайными деревянными фундаментами	п.5.2 ГОСТ Р 53778-2010 Не позднее чем через 2 года после ввода в эксплуатацию МКД, далее не реже 1 раза в 10 лет (5 лет – в особых условиях эксплуатации) (п.4.2 ГОСТ Р 53778-2010) Два раза в год (п.2.1.1 III №170) Выполняемые (п.4.3 ГОСТ Р 53778-2010; п.2.1.1 III №170)	При выявлении нарушений	В соответствии с планом мероприятий
1.2.	состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	То же		При выявлении нарушений
1.3.	определение и документальное фиксирование температур вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов			

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
 проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прибалков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загромождение и затронутость таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, теплоизоляции между полойкой частью здания и стенами, некачественности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличие трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличии и характера трещин, выщипывания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из местных блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, обрешеченных и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, вмятин, перекоса, скатывания, отклонения от вертикали, а также наличие и таких конструкций участков, поврежденных гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в неотапливаемых помещениях перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и комбинированных;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона в сборных железобетонных плитах;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отклонения выделенного слоя в заделке швов, следов протечек или промерзания на плитах и на стенах в местах опирания, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного изделия;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изгиблений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление задымленности перекрытия, потолка, пола, характера и величины трещин в плитуриформном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, целостности и влажности лаги, повреждения гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, утечки отключенных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в неотапливаемых помещениях колонн и стоебов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выщипывания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявления коррозии арматуры и арматурной сетки, отклонения защитного слоя бетона, отклонения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубины сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрузов или выщипывания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, растрескивания кирпича или смещения рядов кладки по горизонтальной шпоре в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными столбами;

кодирование состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в неотапливаемых помещениях балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, комбинированных и трещин;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля 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;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации 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. N 731;

присем и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приеме;

Договор управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамкина, дом № 29/3-85
г. Екатеринбург, ул. Мамкина, дом № 29/3-85
« 13 » 09 2016 года
г. Екатеринбург

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Мамкина, дом № 29/3-85, именуемый в дальнейшем «Собственник» именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъекты гражданского права, право собственности, которых на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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.

Индивидуальное имущество собственником (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводяги от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсасывающего вентилля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотесушители, расположенные в квартире и обслуживающих только одну квартиру);
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсасывающего вентилля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- закрывающие сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы;
- устройства (электрические шты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребленной в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления), горячее водоснабжение (включая горячую воду), потребляемую жителями для бытовых нужд, и заправляющую систему горячего водоснабжения), холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заправляющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров,

используемую для уборки мест общего пользования), электрооборудование (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвалы, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение входных групп), техническое обслуживание, водоотведение.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., согласно перечню работ, установленному в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

1. Присмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. *Машинистов* дом № *4/Б-8* и по поручению Собственников заключить договор на предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, а также осуществлять наним, надлежащую по достижению целей управления многоквартирным домом деятельность. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от *"13" сентября 2016* г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Обеспечивать путем заключения договоров с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов, а также путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества, а именно:

холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

отопление (с учетом объема воды, необходимой для обогрева и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 С (в угловых комнатах +20 С) при условии улучшения Собственником (наемником, арендатором) дверных и оконных заполнений;

горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и кипящую воду системы горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее +60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения;

-электрооборудование (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвалы, чердаки, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электрооборудование с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газооборудование - бесперебойное круглосуточное в течение года;

- водоотведение - бесперебойно круглосуточно в течение года;

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденным

ПНПФ № 416 от 15.05.2013 г.

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализации и восстановления (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации 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;

в) подготовка предложений 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:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ)

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 расхождений 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 потребляемых 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 конкурентного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных законом и (или) договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией расхождений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участия собрания; подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

Приложение № 3 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу: *Машинистов* дом № *4/Б-8*

	(другое)	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	электрооснабжение	
	холодное водоснабжение	
	горячее водоснабжение	
	водоснабжение	
	газоснабжение	
	отопление (от внешних котельных)	
	отопление (от домовых котельной)	
	печи	
	калориферы	
	АГВ	
	(другое)	
11.	Крыльцо	
12.	Другое	

2.1.2. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

2.1.3. Подготовить, при необходимости проведения капитального или текущего ремонта, предложение по проведению капитального или текущего ремонта, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по капитальному или текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения капитального или текущего ремонта,
- общую стоимость работ по капитальному или текущему ремонту;
- сроки проведения капитального или текущего ремонта;
- Другие условия, связанные с проведением капитального или текущего ремонта.

компания по проведению капитального или текущего ремонта. Предложение Управляющей компании по проведению капитального или текущего ремонта

утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.4. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (то есть не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.5. Составить, в течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора, совместно с уполномоченным представителем Собственников акт технического осмотра.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.7. Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также перечисление по поручению Собственника полученных от него денежных средств.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9. Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

2.1.11. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обеспечить прием и оформление документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственников и(или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров.

2.1.13. Своевременно информировать Собственников и(или) Пользователей об отклонениях (прекращениях) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений

2.1.14. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.15. На основании дополнительного соглашения за отдельную плату и при надлежаче оформленных полномочий представлять интересы Собственников при оформлении прав, на земельный участок.

2.1.16. Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

¹ За исключением случаев на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование элементов	конструктивных	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (% износа)
1. Фундамент			
2. Наружные и внутренние капитальные стены			
3. Перегородки			
4. Перекрытия			
чердачные			
междэтажные			
подвальные			
(другое)			
5. Крыша			
6. Полы			
7. Проемы			
окна			
двери			
(другое)			
8. Ступени			
внутренняя			
наружная			
(другое)			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
важные напольные			
электророзетки			
телефонные сети и оборудование сети			
проводного радиосвязи			
сигнализация			
мусоропровод			
лифт			
вентиляция			

2.1.17 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, связанные с использованием настоящего Договора. Обеспечить указанных лиц информативной о телефонных аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.18 Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу вновь, выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае неопределенности управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.19 Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.20 Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

2.1.21 Проводить мероприятия по энергосбережению, в том числе путем заключения энергосервисного договора.

2.1.22 Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственники и Пользователи обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставлять Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещения.

2.2.1 Проводить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, чистоту мусорного и бытового отходов в специально установленных для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный уезд мусора и отходов, засоряющих канализацию;

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

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

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до стен соседей, не нарушающей покоя жильцов

многоквартирного дома в ночное время (с 22:00 до 08:00 по местному времени, согласно общему закону №52-03 от 14.06.2005г. изм. №62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.4. Проводить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.5. Не производить переустройства и/или реконструкции внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.6. Без оформления в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая, индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих сертификатов), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электродвигателями;

- не производить установку и эксплуатацию электрической энергии мощностью, к вводной линии энергоснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети энергоснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно

Приложение № 2 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
 ул. Мухоморова дом № 21/3-85

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома:	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с подвалами, балконами, шкафами и лестничными клетками	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
17.	Количество лестниц	
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
19.	Уборочная площадь общих коридоров	
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

включенных в помещения «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.
 2.2.7. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить доступ в заранее определенное Управляющей компанией время в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.9. Не возводить при реконструкции и отделке нерабочих или неравнозначных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулиющую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.10. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.11. В течение 10-ти дней письменно уведомить Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.12. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.13. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном или либо по телефону представлять показания приборов учета. В случае непредоставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных нормативов.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора уполномочить решением общего собрания конкретное лицо (несколько лиц, но не более одного на подъезд), принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору, а также определять место для размещения объявлений и информации, помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в целях надлежащего исполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору. Копию данного решения предоставить Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право назначения уполномоченного лица Собственников и самостоятельного решения указанных вопросов.

2.2.16. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов.
 2.2.17. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.18. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая компания самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.1.2. Прекращать и/или ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

- а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предпринятым уведомлением

- при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг, предпринятой 2 смежных комнат размеров плиты, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца/несанкционированно от наличия или отсутствия ПУ;

- проведение планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- нарушения пунктов 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора;

получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неадекватного состояния состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан;

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причиняющих ущерб Третьим лицам (или) Управляющей компании, выполнения самостоятельных перестановок и переустройства, нарушений п. 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора.

3.1.4. Выяснить в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, предоставлять денежные средства третьим лицам в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками.

3.1.8. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

3.2. *Собственники и Пользователи имеют право:*

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц

3.2.2. Устанавливать надвигиваемые приборы учета, вводимые в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Получать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществлять приемку за отдельную плату.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы:

- за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом)

- платы за капитальный ремонт многоквартирного дома,

- платы за коммунальные услуги

4.2. Штатным помещением многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, является Помещение-наименование по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наименование жилищных помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включается в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения, плату за коммунальные услуги, плату за выставление платежных документов (квитанций за ЖКУ), плату за чтение показаний приборов учета. Плата, внесенная Пользователем-наименованием жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специализи-

III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка такелов, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабины, лестничных площадок и маршей, пандусов (п. 3.2.7 Протокол и норма №170: *Послеобеденное обслуживание* *Одноразового обслуживания акселерационного суда от 23.10.2012 по делу N А12-6688/2012*);

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для экстренных случаев слабых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половиков дверей, дверных ручек, мытье окон;

очистка систем защиты от пыли (металлических решеток, ясных покрытий, приемов, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодез и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистки придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных территории возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

очистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе отключке жилых бытовых отходов:

несанкционированный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз жилых бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов (ПП РФ от 03.09.2010 №663).

27. Работы по обеспечению пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарной лестниц, лэзов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противопожарной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выношения заявок населения (Приложение 2 к Правилам и нормам №170)

индивидуальных тепловых пунктах и водоподогревателях в многоквартирных домах, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; 2.6.12 Проверка и герметизация теплового пункта и водоподогревателя (2.6.3, 2.6.12 Проверка и герметизация теплового пункта и водоподогревателя); работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (5.2.10 Проверка и герметизация теплового пункта и водоподогревателя);

проверка работоспособности и обслуживания устройств водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных выходов, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надлежащей эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (ящики, шитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, устройств автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистки клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена внешних из строя датчиков, проводов и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования и многоквартирного дома:

организация проверки состояния систем внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотра, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического обслуживания лифта (лифтов), в том числе после замсыли элементов оборудования.

бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наемодателю - собственнику жилого помещения).

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для наемателей жилых помещений по договору социального найма.

4.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за капитальный ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления. Плата, внесенная Собственниками за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, по тарифным ставкам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных платежных документов.

4.7. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием не внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт многоквартирного дома, отопление помещения, платы за выставление платежных документов (счетов) за ЖКУ, платы за снятие показаний приборов учета.

4.8. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

4.9. Управляющая компания вправе производить корректировку оплаты за коммунальные услуги для Собственников и Пользователей в соответствии с Постановлением Правительства РФ.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документами Управляющей компании, оформленной по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подразделениями организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления;

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить представителю Собственников (выбранному в соответствии с п. 2.2.15. настоящего Договора) письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- сумма фактически полученных платежей;

- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

- сумма средств, перечисленных поставщикам соответствующих коммунальных ресурсов;

- сумма (количество) потребленных Собственниками и Пользователями коммунальных услуг.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены

и решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания принимается Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты до дня фактической выплаты включительно.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной переустройства, переустройства, реконструкции помещений, а также нарушения п. 2.2, 5.2-2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту при своевременной и полностью внесенной платой всеми Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору.

6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и несения за них платы по Договору (в случае заключения настоящего Договора с собственником нежилого помещения, Управляющей компанией может быть установлено несоответствие фактического количества работников их заявленному числу), Управляющая компания после соответствующей проверки, составлении акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия договор считается продленным на

7.2. Длительное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

7.3. В случае изменения действующего законодательства, настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: выявление заботы, выпучивания, набухания трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными плитами, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов, проверка звукоизоляции и отсыпаний.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренних отделок многоквартирных домов, - проверка состояния внутренних отделок. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности систем вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнения в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: выявление в составе общего имущества в многоквартирном доме оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода (п. 5.9.22 Правил и норм №70); при выявлении засоров - незамедлительное их устранение (п. 5.9.22 Правил и норм №70);

чистка, промывка, и деблокирование загроможденных канализов стволков мусоропроводов, мусоропроводной камеры и ее оборудования (п. 5.9.16, 5.9.19, 5.9.20 Правил и норм №70);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, обеспечение работоспособности оборудования и элементов систем (п. 5.7.2 Правил и норм №70);

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка успешности теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неполадок в вентиляционных каналах и шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена неисправностей шибров и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефлективных вытяжных решеток и их крепления;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт обслуживающих систем холодоснабжения, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие calorifера со стороны подвала воздуха, контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов, утечка газа, а также обеспечение оголовков дымолов труб (дымоходов);

устранение зазоров в дымолов каналах;

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтовых узловых технических пунктов и надомовых в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение лифтовых и ремонтных работ на

выявление поверхностных отколов и отслаивания защитного слоя бетона в растяннутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрываний и покрытия;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещины в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрываний и покрытия;

выявление усадки и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надразов древесины около сучков и трещин в стаках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка монтажных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, крепления элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, скаточных и температурных швов, водонепроницаемых воронок внутреннего водостока;

проверка состояния бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможность промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи;

преступающих стоку дождевых и талых вод.

проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи (п. 4.6.1.23 Правил и норм №710);

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного притупленного защитного слоя для завышенных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительно их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости); проведение восстановительных работ;

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступах в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогиба косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций и домов с лестницами по стальным косоурам;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости); проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление лакокрасочного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами в домах с деревянными лестницами;

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подветки информационных знаков, входов в подлесты (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (дверных, пружинных), ограничителей хода дверей (остановки);

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Общие условия.

8.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с односторонним соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственник обязан в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определять фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложения к нему являются:

Приложение № 1 - «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.;

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки»;

Приложение № 3 - «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.;

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620910 г. Екатеринбург, ул. Бахчиванджи, 17 Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. 383-18-57, факс 383-18-58 Директор: Тетлов Василий Алексеевич (на основании Устава) e-mail: rsk.104@mail.ru сайт: http://www.len.remsstroykompleks.ru/ г. Екатеринбург р/с 40702810000020007805 к/с 30101810965770000413 БИК 046577413 ОКПО 30819625 Управляющая компания ООО «Ремстройкомплекс» Директор: Тетлов В.А. Тетлов	Собственник Ф.И.О. <u>Александров</u> <u>Александров</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> <u>ул. Чайковского</u> <u>д. 383-18-57</u> Тел. <u>383-18-57</u> Собственник <u>8-9530037004</u> <u>А.А.</u>
--	--

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
ул. *Ленинская* № *4/3-85*

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (ПНРФ № 290 от 03.04.2013 г.)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность		
		Проверка (осмотр)	Составление плана мероприятий	Выполнение
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренних откосов, полов) многоквартирных домов	ст.5.1 Закона РФ от 27.12.2002 №184-ФЗ; ч.1 ст.6, ст.7, ст.36 Закона РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ; Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 №1047-р; ГОСТ Р 53778-2010. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (утв. Приказом Ростехнадзора от 25.03.2010 N 33-ст); Постановление Госстроя от 27.09.2003 №170		
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			
1.1.	- соответствие параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам - технического состояния взаимных частей конструкций с выделением: ➢ признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; ➢ коррозии арматуры, расщепления, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в доках с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; ➢ поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбоватыми или свайными деревянными фундаментами	п.5.2 ГОСТ Р 53778-2010 Не позднее чем через 2 года после ввода в эксплуатацию МКД, далее не реже 1 раза в 10 лет (5 лет - в особых условиях эксплуатации) (п.4.2 ГОСТ Р 53778-2010) Два раза в год (п.2.1.1 ПП №170) Выявление (п.4.3 ГОСТ Р 53778-2010; п.2.1.1 ПП №170)	При выявлении нарушений	В соответствии с планом мероприятий
1.2	состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	То же		При выявлении нарушений
1.3	определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномёрзлых грунтов			

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
проверка состояния помещений подвалов, полов в подвалах и примыков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
контроль за состоянием дверей подвалов и технических колодцев, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между колонной частью здания и стенами, неисправности водосточных устройств;
выявление сквозной коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличии и характера трещин, выстигания, отклонения от вертикали и выпучивания отделанных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из местных блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, карельских, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубов, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, деформировавшихся прибрежи и жуками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в помещениях с перекрытиями и покрытиями многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в тисе перекрытия в в местах примыкания к стенам, откосам защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отклонения выровненного слоя в заделке швов, следов протечек или промываний на плитах и на стенах в местах отпирания, откосов защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изгибной состоянии кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление избыточной сырости, плесени, характера и причины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, целостности и влажности закладки, поражения гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, утечки отслоившихся слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в помещениях с содержанием колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждение кладки под опорой балок и перемычек, раздробленная ханна или смещения рядов кладки по торцеватым плитам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, деформировавшихся прибрежи и жуками-точильщиками, расщепления древесины, разрывов поломок древесины в домах с деревянными столбами;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в помещениях с содержанием балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах)) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля 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;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:

назначение обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достиганием целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации 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. N 731;

прим и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

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

Договор управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Мамкина, дом № 21/23-108

г. Екатеринбург

« »

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телюва В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Мамкина, дом № 21/23-108 и/или в дальнейшем «Собственники» именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственники - субъекты гражданского права, право собственности, которых на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, занимающих жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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.

Идентифицируемое имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводя от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентилля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, панельные радиаторы, расположенные в квартире и обслуживающих только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентилля, запорно-регулирующая арматура, газовые шланги, нагреватели, иные газопотребляющее оборудование;

Эксплуатационные сети от прибора учета - запорно-регулирующая арматура, запорно-регулирующая арматура;

устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (для Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - отопление (с учетом объема воды, потребляемой жителями для бытовых нужд, и отопления), горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и запитывающую систему горячего водоснабжения), холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, запитывающую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров,

используемую для уборки мест общего пользования), электрообеспечение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвалы, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение входных групп), газообеспечение, водоснабжение.

Содержание и режим общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию и исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулировании инженерных систем в т.д., согласно перечню работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Машинистов дом №21/3-108 и по поручению Собственников заключить договор на предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от 13 сентября 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Обеспечить путем заключения договоров с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов, а также путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества, а именно:

холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

отопление (с учетом объема воды, необходимой для прогрева и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 С (в угловых комнатах +20 С) при условии успешной Собственником (инициатором, арендатором) проверки и оконных запорных устройств;

горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее +60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения;

электрообеспечение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории) - бесперебойное круглосуточное электрообеспечение с постоянным соответствием частоты действующими федеральными стандартами;

- газообеспечение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

- водоснабжение - бесперебойно круглосуточно в течение года;

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договора (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;

в) подготовка предложений 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:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ)

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 расхождений 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 в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация обслуживания помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных законом и (или) договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания, обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания, документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

Приложение № 3 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу: ул. Машинистов дом № 21/3-108

	(другое)	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	электроснабжение	
	холодное водоснабжение	
	горячее водоснабжение	
	водоотведение	
	газоснабжение	
	отопление (от внешних котельных)	
	отопление (от домовой котельной)	
	печи	
	калориферы	
	АГВ	
	(другое)	
11.	Крыльцо	
12.	Другое	

2.1.2. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

2.1.3. Подготовить, при необходимости проведения капитального или текущего ремонта, предложение по проведению капитального или текущего ремонта, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по капитальному или текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения капитального или текущего ремонта;
- общую стоимость работ по капитальному или текущему ремонту;
- сроки проведения капитального или текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением капитального или текущего ремонта

компания по проведению капитального или текущего ремонта

утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.4. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (то есть не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственным либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.5. Составить, в течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора, совместно с уполномоченным представителем Собственников акт технического осмотра.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.7. Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также перечисление по поручению Собственника полученных от него денежных средств.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9. Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Предоставлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

2.1.11. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках меренных Управляющей компания полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обеспечить прием и оформление документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственников и(или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров.

2.1.13. ~~Своевременно информировать Собственников и(или) Пользователей об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.~~

2.1.14. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (ГТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.15. На основании дополнительного соглашения за отдельную плату и при надлежаще оформленных полномочий представлять интересы Собственников при оформлении прав, на земельный участок.

2.1.16. Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

¹ За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование элементов	Конструктивных	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (%)
1. Фундамент			
2. Наружные и внутренние капитальные стены			
3. Перегородки			
4. Перекрытия			
чердачные			
междуэтажные			
подвальные			
(другое)			
5. Крыша			
6. Полы			
7. Проемы			
окна			
двери			
(другое)			
8. Отделка			
внутренняя			
наружная			
(другое)			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
ванны, напольные			
электроплиты			
телефонные сети и оборудование сети			
проводного радиомонтажа			
сигнализация			
мусоропровода			
лифт			
вентиляция			

2.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить аварии, а также выполнить заявки Собственников (или/и) Пользователей помещений, связанные с использованием настоящего Договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.18. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу иным, выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребителю коммунального ресурса в случае неисполнения управляющей организацией своих обязанностей по управлению многоквартирным домом. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.19. Выплатить иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.20. Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

2.1.21. Проводить мероприятия по энергосбережению, в том числе путем заключения энергосервисного договора.

2.1.22. Доводить до сведения Собственников (или/и) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственники и Пользователи обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещения.

2.2.1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

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

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

- не допускать размещения в санитарный узел мусора и отходов, загромождающих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождающих коридоров, проходов, лестничных клеток, заставок выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

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

- пользоваться телевидением, магнитофонами и другими звуковоспроизводящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до стенной, не нарушающей покоя жильцов.

Многоквартирный дом в ночное время (с 22.00 до 08.00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., вл. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.4. Противопоставлять перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.5. Не производить перестройку расположения внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.6. Без оформления в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая, индивидуальное оборудование очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- не производить установку поставщиков электрической энергии мощностью, ж. внутридомовой сети энергоснабжения - установку поставщиков реконструкции сети энергоснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома:	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с подвалами, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
17.	Количество лестниц	
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
19.	Уборочная площадь общих коридоров	
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

включенных в помещения «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.7. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить доступ в заранее определенное Управляющей компанией время в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.9. Не возводить при реконструкции и отделке неразорванных и/или неразрезанных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулируюшую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерывом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.10. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.11. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.12. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключить приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводах внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.13. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде либо по телефону представлять показания приборов учета. В случае непредоставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных нормативов.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора уполномочить решением общего собрания конкретное лицо (нескольких лиц, но не более одного на подпись), принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору, а также определить место для размещения объявлений и информации, помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в целях надлежащего исполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору. Копию данного решения представить Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право взыскания уполномоченного лица Собственника и самостоятельного решения указанных вопросов.

2.2.16. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов.

2.2.17. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.18. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая компания самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.1.2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

6) с предельными условиями:

- при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца (безналично от наличия или отсутствия ПУ);

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- нарушения пунктов 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора;

получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутренних инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварий или созданию угрозы жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления нарушений им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинение ущерба третьим лицам (или) Управляющей компании, выполнения самостоятельных переуступок и переустройства, нарушений п. 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора.

3.1.4. Выяснить и в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственникам.

3.1.8. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

3.2. Собственники и Пользователи имеют право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, отвечающие в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подать заявку письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществлении за отдельную плату.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы:

- за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом)

- плата за капитальный ремонт многоквартирного дома,

- плата за коммунальные услуги

4.2. При жилых помещениях многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сособственникам Пользователем-наименователем по договору социального найма, оплате производят Пользователи-наименователи жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включается в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наним жилого помещения, плату за коммунальные услуги, плату за выставление платежных документов (квитанций за ЖКУ), плату за снятие показаний приборов учета. Плата, внесенная Пользователем-наименователем жилого помещения за наним жилого помещения, поступает через специализированный

III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов (п. 3.2.7 Правил и норм №170: *После окончания Общедомового арбитражного апелляционного суда от 23.10.2012 по делу № А72-6668/2012*);

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половой двери, доводчиков, дверных ручек, жалюзи окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция санитков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодезь и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии снежности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе отключке жилых бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов (ПП РФ от 03.09.2010 №681).

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лавов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противопожарной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутренних инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения (Приложение 2 к Правилам и нормам №170)

бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть непосредственно - собственнику жилого помещения).

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного органом местного самоуправления для аналогичных жилых помещений по договору социального найма.

4.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за капитальный ремонт общего имущества, установленного органом местного самоуправления. Плата, внесенная Собственниками за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водопотребление, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (тепоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, по тарифным ставкам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных платежных документов.

4.7. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием неуплаты платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт многоквартирного дома, отопление помещений, платы за выставленные платежных документов (квитанций за ЖКУ), платы за снятие показаний приборов учета.

4.8. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

4.9. Управляющая компания вправе производить корректировку оплаты за коммунальные услуги для Собственников и Пользователей в соответствии с Постановлением Правительства РФ.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, представление отчета.

5.1. Собственник имеет право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подпрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить представителю Собственников (выбранному в соответствии с п. 2.2.15. настоящего Договора) письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- сумма фактически полученных платежей;

- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

- сумма средств, перечисленных поставщикам соответствующих коммунальных ресурсов;

- объем (количество) потребленных Собственниками и Пользователями коммунальных услуг.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены

индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек (2.6.5, 2.6.12 Правила и нормы № 70);

работы по отчету теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (5.2.10 Правила и нормы № 70);

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водопотребления в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировки и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоработных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытежек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промырка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водопроводных баков, проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септиков) и дворовых туалетов;

промырка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промырка централизованной систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрооборудования (насосы, шитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление целостности изоляции по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистки клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводов и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.2. Собственник и Пользователь несут ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту при своевременной и полностью внесенной платеж всеми Собственниками, и пользователем многоквартирного жилого дома.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору (в случае заключения настоящего Договора с собственником нежилого помещения, Управляющей компанией может быть установлено несоответствие фактического количества работников их заявленному числу), Управляющая компания после соответствующей проверки, составляет акт о составлении и акта в соответствии с законодательством, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор продлевается на тот же срок.

7.2. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома, а также в случаях, установленных законом.

7.3. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению и соответствующей части в порядке, установленном в 8.2 настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и уплаченной суммы.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: выявление дефектов, выпуклостей, наличие трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перегородками, отогнутыми панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов, проверка звукоизоляции и отсыревания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния штукатурки, лакокрасочных покрытий. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к будущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния оснований, поверхностного слоя и работоспособности систем вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности прилегания, механической прочности и работоспособности фурнитуры эжекторов оконных и дверных заполнений и помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений и повреждений - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода многоквартирных домов: проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода (п.5.9.23 Правил и п.5.9.20); при выявлении засоров - незамедлительное их устранение (п.5.9.22 Правил и п.5.9.20); проверка, промывка и деаэрация затрубоочных клапанов мусоропроводов, мусороборной камеры и ее оборудования (п.5.9.16, 5.9.19, 5.9.20 Правил и п.5.9.20);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем (п.5.9.2 Правил и п.5.9.20);

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия холлов на них; устранение неполадок в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шибров и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефлективных вытяжных решеток и их крепления;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвала подполья;

контроль состояния и восстановление латинороной опраски установленных вытяжных каналов, труб, поддона и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестничных, каменных и очагов в многоквартирных домах: определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей лестничных, каменных и очагов, ведущих к нарушению противопожарных требований и утечек газа, а также обеспечение отсечки дымоходов труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение засоров в дымоходах;

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и теплообменников в многоквартирных домах: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

8.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с односторонним соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственник обязан в течение 30-ти дней с момента такого изменения решения общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.»

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Юридический адрес: 620910 г. Екатеринбург,
ул. Быховицкая, 17
Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург,
ул. Чайковского, 10, тел. 383-18-59, факс 383-18-59
Устана)
e-mail: rsk.100@mail.ru
сайт: <http://www.len.remsstroykompleks.ru/>
в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО)
г. Екатеринбург
р/с 40702810000020007805 и/с 30101810965770000413
БИК 046577413-ОКДО 30819625
Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»
Директор: *В.А. Тетюхов*

Собственник:
Ф.И.О. *Искра*
Александр Николаевич
Адрес: *ул. Чайковского 10/13*
Тел. *383-41-25*
Собственник
Искра
Светлана

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растяннутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещины в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление усадки и загнивания деревянных балок, нарушение утепления швеллер балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на шпестости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:

проверка крыши на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, крепления элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, холодных досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест сливания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с чердачными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, выявляющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистки крошки и водосточных устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистки крошки от скопления снега и наледи (п. 4.6.1.2.3 Правил и п. 7.0);

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических кровельных элементов антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насаженного пригвозжденного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровли;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении повреждений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, отслоения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступах в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косяков, нарушения связи косяков с плитами, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косякам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушения крепления тель к опалке, поддерживающих лестничные площадки, врубов в конструкции лестницы, а также наличие трещин и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косяков краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косякам;

проверка состояния и при необходимости обработки деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушения сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов ограждений и зонтов над входами в здание, в подъездах и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (додолчки, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу: ул. Машинная, дом № 243-108

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	
		Проверка (осмотр)	Составление плана мероприятий
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренних отделки, полов) многоквартирных домов	ст.5.1 Закона РФ от 27.12.2002 №184-ФЗ, ч.1 ст.6, ст.7, ст.36 Закона РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ; Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 №1047-р; ГОСТ Р 53778-2010. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (утв. Приказом Ростехрегулирования от 25.03.2010 N 37-с/); Постановление Госстроя от 27.09.2003 №170	Выполнение
1	Работа, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
1.1.	- соответствие параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам	н.5.2 ГОСТ Р 53778-2010	При выявлении нарушений
	- технического состояния видимых частей конструкции с выявлением:	Не позднее чем через 2 года после ввода в эксплуатацию	В соответствии с планом мероприятий
	➢ признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	МКД: далее не реже 1 раза в 10 лет (5 лет – в особых условиях эксплуатации)	
	➢ коррозии арматуры, расслаивания, трещины, выщелачивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	н.4.2 ГОСТ Р 53778-2010	
	➢ поражения тлением и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами	Два раза в год (н.2.1.1 ПП №170) Выявленные (н.4.3 ГОСТ Р 53778-2010, н.2.1.1 ПП №170)	При выявлении нарушений
1.2.	состояния теплоизоляции фундаментов и систем водопровода фундамента	То же	
1.3.	определение и документальное фиксирование температурных вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов		

2. Работа, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушений, проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Управление выявленных неисправностей.

3. Работа, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, теплоизоляции между пожарной частью здания и стенами, неадекватности водосточных устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличие трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличие и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушение связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из местных блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубящих, каркасных, брусьевых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скручивания, отклонения от вертикали, а также наличие в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работа, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и сколов;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отклонения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзания на плитках и на стенах в местах опирания, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, износный состояние кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление слабости перекрытия, пилиры, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности лапчатки, порчи гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния сцепления, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструктивным перекрытиям (покрытиям);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работа, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявления коррозии арматуры и арматурной сетки, отклонения защитного слоя бетона, опоясания арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, расщепов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждающей кладки под опорой балок и перемычек, растрескивания камня или смещения рядов кладки по торцовым швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, расслоения древесины, растрескивания древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работа, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, сколов и трещин;

Договор управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Малосельная, дом № 2/13-109 09 2016 года
« 13 »

г. Екатеринбург

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тельнова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Малосельная, дом № 2/13-109 именуемый в дальнейшем «Собственник» именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственники - субъекты гражданского права, право собственности, которых на помещения в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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.

Идентифицируемое имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводящий от стояка холодного и горячего водоснабжения от первого отсоединяющего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающих только одну квартиру);
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсоединяющего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые шланги, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от приборов учета электроэнергии, электрощитовой, электрощитов и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - отопление (с учетом объема воды, необходимой для производства и заполнения системы отопления), горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения), холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на подачу газовых и тротуаров,

забор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водопоставления, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля 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;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

назначение обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации 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. N 731;

приним и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

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

	(другое)	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	электрооснабжение	
	холодное водоснабжение	
	горячее водоснабжение	
	водоотведение	
	газоснабжение	
	отопление (от внешних котельных)	
	отопление (от домовой котельной)	
	печи	
	калориферы	
	АГВ	
	(другое)	
11.	Крыльцо	
12.	Другое	

2.1.2. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

2.1.3. Подготовить, при необходимости проведения капитального или текущего ремонта, предложение по проведению капитального или текущего ремонта, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по капитальному или текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения капитального или текущего ремонта;
- общую стоимость работ по капитальному или текущему ремонту;
- сроки проведения капитального или текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением капитального или текущего ремонта.

компания по проведению капитального или текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.4. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (то есть не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственным либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.5. Составить, в течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора, совместно с уполномоченным представителем Собственников акт технического осмотра.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.7. Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также перечисление по поручению Собственника полученных от него денежных средств.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9. Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

2.1.11. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках наведенных Управляющей компанией полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обеспечить прием и оформление документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственников и (или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров.

2.1.13. Своевременно информировать Собственников и (или) Пользователей об отключении (прекращении) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

2.1.14. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.15. На основании дополнительного соглашения за отдельную плату и при наличии оформленных полномочий представлять интересы Собственников при оформлении прав на земельный участок.

2.1.16. Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

¹ За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.17 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (или) Пользователей помещений, связанные с использованием настоящего Договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонных аварийных служб и размещать ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.18 Обеспечить применение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу вновь выбранной управленческой организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае неопределенного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.19 Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.20 Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборной учета используемых энергетических ресурсов.

2.1.21 Проводить мероприятия по энергосбережению, в том числе путем заключения энергосервисного договора.

2.1.22 Доводить до сведения Собственников (или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственники и Пользователи обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставлять Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещения.

2.2.1 Проводить работу (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор в контейнеры и в установленном месте;
- не допускать выбрасывания в санитарный урн мусора и отходов, загромождающих коридоры, проходы, лестничные клетки, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождающих коридоры, проходы, лестничные клетки, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или vibration, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телефонами, магнитофонами и другими громкоговорителями устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до стенания, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005 г., изм. № 62-03 от 16.07.2009 г.);

- другие требования законодательства.

2.2.4 Проводить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.5 Не производить переустройство, расширение, изменение электропроводки, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.6 Без оформления в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая, индивидуальные приборы учета воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электоплитами;

- нежизненного помещения - указанную установленную электрической энергии мощность, к вводной сети электрообеспечения без выполнения соответствующей реконструкции сети электрообеспечения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно

Наименование элементов	конструктивных	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общедомового имущества многоквартирного дома (%)
1. Фундамент			
2. Наружные и внутренние капитальные стены			
3. Перегородки			
4. Перекрытия			
чердачные			
междуэтажные			
подвальные			
(другое)			
5. Крыша			
6. Полы			
7. Проемы			
окна			
двери			
(другое)			
8. Стеллажи			
внутренняя			
наружная			
(другое)			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
важные отопительные			
электрораспределительные			
телефонные сети и оборудование			
проводного радиосвязи			
сигнализация			
музыкального			
лифт			
вентиляция			

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома:	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с поджизиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
17.	Количество лестниц	
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
19.	Уборочная площадь общих коридоров	
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

включенных в помещения «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.7. Не допускается использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить доступ в заранее определенное Управляющей компанией время в помещения работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.9. Не возводить при реконструкции и отделке некапитальных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, заorno - регулировочную арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварии Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.10. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.11. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.12. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.13. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде либо по телефону предоставлять показания приборов учета. В случае непредоставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных нормативов.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора уведомить решением общего собрания конкретное лицо (несколько лиц, но не более одного из подъездов), принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору, а также определить место для размещения объявлений и информации, помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в целях надлежащего исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору. Копию данного решения предоставить Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право назначения уполномоченного лица Собственников и собственников помещений.

2.2.15. Обеспечить освещение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов, замену.

2.2.16. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.17. Обеспечить энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая компания самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.1.2. Прекращать и/или ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предпринятым уведомлением.

- при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца/независимо от наличия или отсутствия ПУ;

- проведение планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- нарушения пунктов 2.2-2.2.7 настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварийной или социальной угрозе жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам (и/или) Управляющей компании, выполнения самостоятельных перепланировок и переустройства, нарушений п. 2.2-2.2.7 настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками.

3.1.8. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

3.2. *Собственники и Пользователи имеют право:*

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, вставочные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнения работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществлять за отдельную плату.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы:

- за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом)

- платы за капитальный ремонт многоквартирного дома,

- платы за коммунальные услуги

4.2. III жилищным помещением многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, санавезимом Пользователем-наймаемому по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наймаематели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включается в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за всем жилого помещения, плату за коммунальные услуги, плату за выставление платежных документов (квитанций за ЖКУ), плату за чтение показаний приборов учета. Плата, внесенная Пользователем-наймаемателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специализи-

III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

2.3. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухих и влажных уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов (п.3.2.7 Проката и норма №170: *Посещение Общественного предприятия общественного суда от 23.10.2012 по делу N А77-6688/2012*);

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половен дверей, доводчиков, дверных ручек, матов окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ясныхх покрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция санитков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

2.4. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, низкими объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодез и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвигание снежесвалывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

2.5. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

2.6. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе отключке жилых бытовых отходов:

незаселительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз жилищных бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных рутилодержательных ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов (ПП РФ от 03.09.2010 №6681).

2.7. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния состояния пожарных лестниц, лавов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противопожарной защиты.

2.8. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения (Приложение 2 к Прокату и норма №170)

бюджетный счет в целевой муниципальный фонд (то есть инициатору - собственнику жилого помещения).

4.3 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного органом местного самоуправления для владельцев жилых помещений по договору социального найма.

4.4 Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за капитальный ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления. Плата, внесенная Собственниками за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.5 Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водотопление, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления по тарифным ставкам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

4.6 Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных платежных документов.

4.7 Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт многоквартирного дома, отопление помещения, платы за выставление платежных документов (квитанций за ЖКУ), платы за снятие показаний приборов учета.

4.8 Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

4.9 Управляющая компания вправе производить корректировку оплаты за коммунальные услуги для Собственников и Пользователей в соответствии с Постановлением Правительства РФ.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подпринимными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и месте ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить представителю Собственников (выбранному в соответствии с п. 2.2.15. настоящего Договора) письменный отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- сумма фактически полученных платежей;

- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

- сумма средств, перечисленных поставщикам соответствующих коммунальных ресурсов;

- объем (количество) потребленных Собственниками и Пользователями коммунальных услуг.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены

индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачки в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек (2.6.5, 2.6.12 Проект и нормативы);

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (5.2.10 Проект и нормативы);

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водотопления в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и канализации);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.), восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных выходов, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надлежащей эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка замены оболочки электрокабели, оборудования (шкособы, щитовые аппараты и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление целостности по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических устройств систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, пылака электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводов и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутреннего газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутреннего газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутреннего газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных вызвать скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления поручений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты до дня фактической выплаты включительно.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безарбитражно принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту при своевременной и полностью внесенной плате всем Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, выверий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и нанесении за них платы по Договору (в случае заключения настоящего Договора с собственником нежилого помещения, Управляющей компанией может быть установлено несоответствие фактического количества работников их заявленному числу), Управляющая компания после соответствующей проверки, составленная акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5 лет на тех же условиях.

7.2. Длительное расторжение настоящего Договора возможно по согласию Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

7.3. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и успешной выгодой.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания непереходов в многоквартирных домах:
выявление дефектов, выпущения, наличие трещин в тисе перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отштукатуренными панелями, дверями, коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и проколов развития трубопроводов;

проверка герметичности и отсечки;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренних отсеков многоквартирных домов, - проверка состояния внутренних отсеков. При наличии угрозы обрушения отслоившихся слоев или нарушения защитных свойств отсеков по отношению к несущим конструкциям и некачественному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, отнесенных к общему имуществу в многоквартирном доме:
проверка состояния оснований, поверхностного слоя и работоспособности систем вентиляции (для деревянных полов),
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнения помещений, отнесенных к общему имуществу в многоквартирном доме:
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, отнесенных к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем жизнеобеспечения многоквартирных домов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода многоквартирных домов:
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода (п. 5.9.23 Правил и норм №170);
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение (п. 5.9.22 Правил и норм №170);
чистка, промывка и дезинфекция загрузочных камер стенов мусоропроводов, мусоропроводной камеры и ее оборудования (п. 5.9.16, 5.9.19, 5.9.20 Правил и норм №170);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:
техническое обслуживание и основное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем (п. 5.7.2 Правил и норм №170);
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия люков на них;
устранение неполадок в вентиляционных каналах в шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дросель-элементов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефлекторов вытяжных решеток в их креплениях;

проверка исправности, технического обслуживания и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
сезонное открытие и закрытие клапана со стороны подвеса воздуха;
контроль состояния и восстановление антикоррозийной обработки металлических вытяжных каналов, труб, подвеса и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов, устранение неисправностей печей, каминов и очагов, всасухах к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обеспечение оголовков дымоходов труб (дымоходов);
очистка от сажи дымоходов и труб печей;
устранение засоров в дымоходах;

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и оборудования в многоквартирных домах:
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение плановых и ремонтных работ на

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и пожар балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнение и затгнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стенах, разрывов или надравов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заселения мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антистатической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности цементирующего слоя, мест окорки железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предохраняющих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытия;

проверка и при необходимости окорки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости окорки кровли от скопления снега и наледи (п. 4.6.1.23 Правил и норм №170);

проверка и при необходимости восстановление защитного острого слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление напышенного пригрунтового защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступах в домах с железобетонными лестницами;

выявление пробоев косяков, нарушения связи косяков с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косякам;

выявление повреждений, нарушений крепления ступеней к балкам, подкрепляющим лестничные площадки, арматур в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косяков краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косякам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антипиреновыми составами в домах с деревянными лестницами;

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водосточков;

контроль состояния и работоспособности подветки информационных знаков, входов в подлесты (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений в эксплуатационных качествах несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крепежа и зонтов над входами в здание, в подвалах и на балконах;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дверочки, пружины), ограничителей хода дверей (остановки);

т.д.);

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

8.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с односторонним соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменен действующего законодательства.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственник обязан в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственника).

8.7. Нотариальными чистыми настоящим Договору являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 - «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 - «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам МКД, утвержденным ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.»

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620910 г. Екатеринбург, ул. Бахчиваджи, 17 Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. 383-18-57, факс 383-18-58 Директор: Тетлов Василий Алексеевич (на основании Устава) e-mail: rsk.100@mail.ru сайт: http://www.len.remostatkompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО) г. Екатеринбург р/с 40702810000020007805 к/с 30101810965770000413 БИК 046577413 ОКПО 30819625 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор: Тетлов Василий Алексеевич	Собственник: Ф.И.О. <i>Васильева Ольга Васильевна</i> Адрес: <i>г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10</i> Тел.: <i>383-18-57-23</i> Собственник: <i>Мельник Сергей Иванович</i>
---	--

Приложение № 1 к договору управления жильем многоквартирного дома по адресу: ул. Мичурская дом № 41Б-109

ПЕРЕЧЕНЬ

УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(ППРФ № 290 от 03.04.2013г.)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность		
		Проверка (осмотр)	Составление плана мероприятий	Выполнение
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренних откосов, полов) многоквартирных домов	ст.5.1 Закона РФ от 27.12.2002 №184-ФЗ, ч.1 ст.6, ст.7, ст.36 Закона РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ; Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 №1047-р; ГОСТ Р 53778-2010. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (утв. Приказом Ростехнадзора от 25.03.2010 N 37-с); Постановление Госстроя от 27.09.2003 №170		
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			
1.1.	- соответствие параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам - технического состояния видимых частей конструкций с выделением: ➢ признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; ➢ коррозии арматуры, растрескивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; ➢ поражения пылью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами	При выявлении нарушений	В соответствии с планом мероприятий	
1.2	состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	То же		При выявлении нарушений
1.3	определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномёрзлых грунтов			

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, затопление и загромождение таких помещений, в том же мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, лапорок устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между половой частью здания и стенами, неисправности водопроводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличие трещин в местах примыкания внутренних полимерных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличии и характере трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из металлических, искусственных и естественных камней;

выявление в заземлённых конструкциях рёберных, карнизных, брусчатых, сборно-штучных и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекося, склывания, отклонения от вертикали, а также наличие в таких конструкциях участков, поражённых гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановление проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и сколов;

выявление наличия, характера и величины трещин в т.е.с перекрытия и в местах примыканий к стенам, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отклонения выровненного слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, каменных состояниях кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление заботности перекрытия, плитки, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, аттени отсечочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявления коррозии арматуры и арматурной сетки, отклонения защитного слоя бетона, отклонения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выветривания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и дерамечек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения пылью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, растрескивания древесины, разрывов волокон, древесины в домах с деревянными столбами;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, сколов и трещин;