

Договор управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Малмышев, дом № 2/13-103

г. Екатеринбург

« 13 » 09 2016 года

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, водопровода, 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 комфорта 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 обязательства 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 комфорта 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.

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тешова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Малмышев, дом № 2/13-103 и 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 помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользующиеся жилыми помещениями, 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 иных 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 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:

- разводя от стояка холодного и горячего водоснабжения от первого отсоединяющего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводя 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;
- разводя газовых сетей от стояка от первого отсоединяющего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые шланги, нагнетатели, иные газопотребляющее оборудование;

Электрические сети от прибора учета электрической энергии - помещения, приборы и устройства (электрические щиты, 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);
- иные, обслуживающие 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 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 волаи газовых и углеродов,

используемую для уборки мест общего пользования), электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвалы, электростанцию энергии, 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, поддержанию и исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., согласно перечня работ, установленному в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает надлежащее и безопасное условия проживания граждан и пользование 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 прилегающей территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, иными лицами, а также обеспечение безопасности многоквартирного дома посредством управления организацией.

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. Мухоморова дом № 21/Б от МКАД 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 2015 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 (наиметелем, артефактором) дверных и оконных заполнений;

горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и водопользовую 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), 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 действующих федеральных стандартов;
- 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 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 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 рассматриваемых 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 подготовленного обслуживания этих проектов;

г) организация обслуживания помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных законом и (или) договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотренной 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. Мухоморова дом № 21/Б-103

	(другое)	
10.	Внутридомовые 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 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. 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 относящихся 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 введенных 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 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 (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 предоставлять 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 доступной продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включаем прибором

2.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-испектское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, связанные с использованием настоящего Договора. Обеспечить увеличение для информаций о технических аварийных служб и размещать 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 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, направленные на повышение эффективности использования многоквартирного дома, требующими энергетических ресурсов.

2.1.20. Обеспечить соответствие приборам 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, оплачивать услуги (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выплачивать предусмотренные законодательством санитарно-технические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- обеспечивать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- выносить мусорные и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный уезд мусора и отходов, загромождать казенную;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, балконов, другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорителями устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до стен, 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. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.5. Не производить переустройство, 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 подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая, но не ограничиваясь приборами очистки воды, не имеющими 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, не имеющих газоснабжения;

оснащенных электроплитами.

нежелательного помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутренней сети нежилого помещения без выполнения соответствующей реконструкцией сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подстанции, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно

Наименование элементов	конструктивных	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов (общее состояние имущества многоквартирного дома (% износа))
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			
важные напольные			
электроплиты			
телефонные сети и оборудование сети			
проводного радиовещания			
сигнализация			
музопровод			
лифт			
вентиляция			

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, шкапами, 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 должны 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 неработных и/или неактивных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, загромождать 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 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 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 уведомить решением общего собрания конкретное лицо (несколько лиц, но не более одного на подсел), пригласить 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 предоставить Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право назначения уполномоченного лица Собственников и самостоятельного внесения указанных взносов.

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. Выплатить 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.

и) с предельными значениями удельных потерь:

- при наличии у Собственников либо Пользователей заочисленности по оплате одной или нескольких услуг;
- при наличии 2-х смежных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца/независимо от наличия или отсутствия ПУ;

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

Получения средств от государства или муниципаль-
ных органов

получения средств от государства или муниципальных
органов

-неудовлетворительного	состояние	инструментальных инженерных систем,	за технику
состояние которых отвечает	Собственников,	угрожающего аварий или создания угрозы жизни и	здоровью граждан.
безопасности граждан.			

3.13. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование) предъявление и т.д.) в случае выявления совершения на действия, создающих угрозу сохранности и безопасности функционирования общег о общества доказательства, причинения ущерба третьим лицам и(или) управляющей компании, исполнения самовольных перепланировок и переустройства, нарушений п. 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора.

3.1.4. Взыскать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по востановлению Договора, в том числе в штрафных санкциях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.15. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, том числе предоставлять 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.

3.2. *Собственники и Пользователи имеют право:*

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящиеся 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. Подать заявку письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (несчастных случаев) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имущество, не относящиеся к общему имуществу, и ответственности за отдельную плату.

3.7.4. Качество исполнения Управляющей Компанией обязательств по настоящему Договору

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

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы:

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

- ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

4.2. III жильцы помещений многоквартирного дома, принадлежащих на праве собственности органам местного самоуправления, владеющим помещениями по договору социального найма, оплату произволь. Пользователи помещений многоквартирного дома В этом случае оплата по Договору эквивалентна оплате за коммунальные услуги.

В. М. КОЗБАТНИКОВ, ДОК.

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

[illegible]

Одним из самых распространенных средств для защиты от шума являются звукоизоляционные экраны. Они представляют собой звукоотражающие экраны, которые устанавливаются в помещении. Они могут быть изготовлены из различных материалов, таких как пенопласт, минеральная вата, войлок и т.д. Экраны могут быть установлены в виде перегородки, которая разделяет помещение на две части, или в виде экрана, который устанавливается перед источником шума. Экраны могут быть установлены в виде экрана, который устанавливается перед источником шума. Экраны могут быть установлены в виде экрана, который устанавливается перед источником шума.

металлических решеток, ячеистых покрытий, прямоволновых систем защиты от грибов (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямоволновых систем защиты от грибов).

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входивших в состав общего имущества многоквартирного дома, 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;

количества свыше 5 см;

онистка приливовой территории от сгеста наносного происхождения (или подмещение тако-
территории, свободной от снежного покрова);

очистка приливовой территории от наледи и льда;

площадок, расположенных на придорожной территории общего имущества многоквартирного дома.

ВЫБОРКА КРЫЛЫШКА И ПЛОЩАДКИ ПЕРЕД ВХОДОМ В ПОДЪЕЗД

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

подметание и уборка прилегающей территории

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

прочистка ливневой канализации;

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе отсыпные жидких бытовых

ОТХОДОВ:

исследовались бытовые отходы при накоплении более 2,5 куб. метров, несамостоятельный 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.

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовых территориях, организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанные рулонно-каркасные ламы и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию размещению таких отходов (ПП РФ от 03.09.2010 №661).

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение

рабочего способного к состоянию пожарных лестниц, лезов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противоподымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками

на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнении заявок населения (Приложение 2 к Правилам и нормам №170)

индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и немедительное 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 *Примечание к таблице 1*);

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (5.2.10 *Примечание к таблице 1*);

проверка работоспособности и обслуживание устройств водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении порезов 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 водоснабжения 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 (заподлицо трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и немедительное 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, водогрейных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и немедительное 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 водопроводов 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 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 электрокабели, оборудования (насосы, шпильные вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление после заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт электро- и электротехнических устройств, электротехнических установок, систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматической котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов мониторинга 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 оборудованием 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 нацеленно - 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 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, 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, водотведение, электроснабжение, теплоснабжение (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 отчета.

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

- знакомиться с документами Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подрилами 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 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

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в разливной 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, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и покров балок), трещины в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнений и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стенах, разрывов или надразвов древесных 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 домах надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молицизионных 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, 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 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 оценка кровли и водосточных устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи (п. 4.6.1.23 Правил и п. 170);

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

проверка и при необходимости восстановление напыленного пригнущего 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 проступях 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, нарушений крепления тетив в балкам, поддерживающим лестничные площадки, работ в конструкциях лестниц - замена ступеней, тетив и ступенчатых площадок 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 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 водосточков;

контроль состояния и работоспособности подсистемы 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 крапцев и зонтов над входами в здание, в подъезды и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (додвачки, 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, Собственники обязаны 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 Несомлемыми 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 принятым осуществленным деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденным ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.»

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620910 г. Екатеринбург, ул. Бахчивадзидзе, 17 Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. 383-18-57, факс 383-18-58 Директор: <u>Тетлов Василий Алексеевич</u> (на основании Устава) e-mail: <u>gsk.100@mail.ru</u> сайт: <u>http://www.tetlevstroykompleks.ru/</u> в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО) г. Екатеринбург р/с 40702810000020007805 к/с 30101810965770000413 БИК 046577413 ОКНО 30819625 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор: <u>В.А. Тетлов</u>	Собственник: ФИО: <u>Потинский</u> <u>Владимир</u> <u>Викторович</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> <u>ул. Мухоморова 218-103</u> Тел. <u>8 908 928 1285</u> Собственник <u>Потинский</u>
--	--

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
ул. Малютинская дом № 24/3-103

ПЕРЕЧЕНЬ

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

(ИПРФ № 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 помещений (перегородок, внутренней 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-ст); Постановление Госстроя от 27.09.2003 №170		
1	Работа, 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, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в ломах 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 эксплуатацию МКД, далее не реже 1 раза в 10 лет (5 лет - в особых условиях эксплуатации) (п.4.2 ГОСТ Р 53778-2010) Для разв в год (п.2.1.1 III №170) Выполнение (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 физических 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, 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 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 подготовленных устройств;

выявление следов 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 крупноразмерных блоков;

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

выявление в элементах деревянных конструкций гниения, поражения, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, дерекоса, скалывания, 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. Работы, выполняемые в целях надлежащего 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 тесе перекрытия и в местах примыкания к стенам, отклонения 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 вертикального слоя в заданном слое, слепок протечек на проемах на плитах и на стенах в местах отпирания, отклонения 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, износный состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление глубины трещины, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, слепок протечек на потоках, целостности и влажности ламинации, поражения гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, утечки отключных слоев в конструкциях 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, 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 выпадения стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по торцеватым плитам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов сколов 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, 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 договоров 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 надлежащего 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 перенной 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.

Договор управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. НАДЕЖДЕВА, дом № 21/3 - 103
г. Екатеринбург « 13 » 09 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплока В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. НАДЕЖДЕВА, дом № 21/3 - 103 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:

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

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, ипосамители 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 собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- расходы от стоков холодного и горячего водоснабжения от первого отсечного вентил, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- расходы на канализацию от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитаза, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсечного вентил, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

Электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические щиты, розетки, выключатели, счетчики 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 (исключая 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 промывки и заполнения системы отопления), горячее водоснабжение (исключая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и закупающую систему горячего водоснабжения), холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, закупающую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров,

	(другое)	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	электрооснабжение	
	холодное водоснабжение	
	горячее водоснабжение	
	водоотведение	
	газоснабжение	
	отопление (от внешних котельных)	
	отопления (от домовой котельной)	
	теплица	
	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. 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 установленном для этого срока.

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, установленным действующим законодательством (декабрьское 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 взятых на себя обязательств 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 ограничениях (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

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			
междуглазные			
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 радиовещания			
сигнализация			
мультипровод			
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. 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, документацией 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 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 документацией на объект 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 (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 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 урел мусора и отходов, засорщиков канализацию,

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, заставок балконов, 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 телевизором, магнитофоном и другими громкоговорителями 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 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 дополнительными секциями приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальное оборудование системы водоснабжения, 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 газовым обеспечением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электродвигателями,

нежилых помещений - указанным поставщиком электрической энергии мощностью, к внутренней сети электрообеспечения без выполнения соответствующей реконструкции сети электрообеспечения 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 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 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 тепловых систем в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить доступ в зарезервированное 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, загромождать - регулируемую 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 ремонту, 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 (нескольких 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 обязательств Управляющей компании по настоящему Договору. Копия 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 освещение жилых помещений индивидуальными приборами учета, ресурсами, замену.

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. Пресекать 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 предпринятыми усовершенствованиями;

- при наличии у Собственника либо Пользователя обязанности по оплате одной или нескольких услуг, предоставляемых 2 смежными размерами платы, которая считается как порывания 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 предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неадекватности состояния инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварии или созданию угрозы 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 безопасности функционирования общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам (или) управляющей компании, выполнения самостоятельных 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 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 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. 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 приемку за отдельную плату.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору;

3.2.5. Направлять письменные претензии и 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. III жилищным помещением многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сформированным Пользователем-наймаемцем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наймаемцы 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-наймаемцем жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специализированный

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, лестниц, лифтовых площадок и лифтовых холлов и келов, лестничных площадок и маршей, пандусов (п. 3.2.7 Правил и норм №170: *Положение об организации архитектурного обслуживания с/д от 23.10.2012 по делу № А72-6668/2012*);

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

очистка систем защиты от града (металлических решеток, ясных покрытий, приемков, 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 очистка придомовой территории от снега и льда при наличии

количества свыше 5 см;

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

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

уборка и выкашивание газонов;

промывка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и примыкающей от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

промывка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и примыкающей от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

промывка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и примыкающей от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

промывка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и примыкающей от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

промывка ливневой канализации;

индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах.

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер в соответствии с требованиями по отоплению и водоснабжению и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек (2.6.5, 2.6.12 Промышленности и жилищного хозяйства).

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозийных отложений (5.7.19 Промышленности и жилищного хозяйства).

проверка работоспособности и обслуживание 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 (разнодиных трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер в соответствии с требованиями по отоплению и водоснабжению 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;

пересечение 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-коррозийных 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-коррозийных отложений.

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

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (шкафы, щитовые 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, электросчетчиков, устройств системы 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 щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

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

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования и 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 ремонта 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 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, 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 невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт многоквартирного дома, отопление помещений, 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 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:

- суммы начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- сумма фактически полученных платежей;

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

- суммы 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

в решении общего собрания, в остальной части ответ 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 возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь, неосуществивший и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пени 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 фактического 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 самостоятельной 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 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 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 и предупреждает Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7. Срок действия договора, порядок его внесения 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 5 лет на тех же условиях.

7.2. Досрочное 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 упущенной выгоды.

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

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

выявление аварийности, выявление, наличие трещин в тес перестроен и 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 вентиляции;

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, 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 заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности прилегания, 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 подп. №170); при выявлении засоров - незамедлительное их устранение (п.5.9.22 Правил и подп. №170);

проверка, проверка в дежурных запорных клапанов стенов мусоропроводов, мусоропроводной камеры и ее оборудования (п.п. 5.9.16, 5.9.19, 5.9.20 Правил и подп. №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 сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем (п.5.7.2 Правил и подп. №170);

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, устранение засоров в каналах, устранение неадекватности шибров и пропуск-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефлективных вытяжных решеток и их крепления;

проверка исправности, технического обслуживания и ремонт оборудования системы холодоснабжения, контроль и обеспечение 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 отопов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и отопов,

устранение неисправностей печей, каминов и отопов, ведущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обеспечение оттоком дымовых труб (дымоходов);

отсутствие от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах;

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и индивидуальных домов:

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

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

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

выявление увлажнение и загнивания деревянных балок, разрушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучка и трещины 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, закрепления 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, ходоходов досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водонепроницаемых воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит в ограждениях, 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 пролонгационной 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, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи (в 4.6.1.23 Правил и норм №70);

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

проверка и при необходимости восстановление настилающего 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, 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;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушения крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничное пространство, работ в конструкциях, обеспечивающих безопасность движения 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 связей отдельных слоев со стенами, нарушения сплошности и герметичности наружных водосточков;

контроль состояния и работоспособности подвески информационно-знаковых, входных 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 краев и зонтов над входами в здание, в подъездах и над балконами;

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

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 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, Собственники обязаны 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 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. Бахчиванджи, 17 Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. 383-18-57, факс 383-18-58 Директор: Тетюхов Евгений Александрович (на основании Устава) e-mail: esk_100@mail.ru сайт: http://www.lenremstroykompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО) г. Екатеринбург р/с 407028100006200007805 к/с 30101810965770000413 БИК 046577413 ОКПО 30819625 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор: Тетюхов В.А. Тетюхов	Собственник: Ф.И.О. Протинцев Юрий Владимирович Адрес: ул. Малышева, дом 21/3, кв. 103 Тел. +7902 6708276 Собственник Протинцев В.А.
--	---

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
ул. Мичуринская дом № 21/3-103

ПЕРЕЧЕНЬ

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

(ППФ № 290 от 03.04.2013 г.)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	
		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 крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренних отделки, полов) многоквартирных домов	Проверка (осмотр)	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. Знания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (утв. Приказом Ростехнадзора от 25.03.2010 N 37-ч); Постановление Госстроя от 27.09.2003 №170
1	Работа, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
1.1.	- соответствие параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам - технического состояния внешних частей конструкции с выделением: ➤ признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, ➤ коррозии арматуры, расщепления, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; ➤ повреждения гильзы и частного повреждения 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) Для разв в год (п.2.1.1 ПП №170) Выполнение (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 температурно-влажностных условий для фундаментов в условиях неадекватных грунтов		

2. Работы, выполняемые в зданиях с полами:
 проверка температурно-влажностного режима подпольных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и подвальных помещений, прикрытие мер, исключающих подтопление, заклинивание, зарывание и зарывание таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 контроль за состоянием дверей подвалов и технических подпольев, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

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

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, выявление потерь несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, проникновения между полойной частью здания и стенами, несправности теплозащитных устройств, выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах прилегания внутренних поперечных стен к несущим и самонесущим панелям, из крупноформатных блоков;
 выявление повреждений в кладке, наличии и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструктивными в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
 выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с такими конструкциями участков, поврежденных гнилью, деформированных, отклонения от вертикали, а также наличие в повышенной влажности, 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 поддержания содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления проболов, 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 или одной отклонения другой по высоте, отклонения выделываемого слоя в заделке шва, следов протечек или промерзания на плитах и на стенах в местах оштукатуривания, 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, изгиблений состояния кладки, коррозии блоков в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление заделки перекрытия, наличия, характера и величины трещин на потолке, плотности и влажности кладки, повреждение деревянных элементов и мест их опиловки, следов протечек на потолке, плотности и влажности кладки, повреждение гильзы и жульман-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, а также отклонения слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

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

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

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потерь устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, 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;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выпадения стальных связей и анкеров, повреждение кладки под опорой балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по торсионным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление повреждений гильзы, деформированных привязки и жульман-точильщиками, расхождение древесины, разрыв 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. Работа, выполняемые в целях поддержания 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;

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, водотведения, 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 перечня 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;

прием 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. Малышева, дом № 21 корпус 3-82,
« 13 » 09 2016 года

г. Екатеринбург

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Малышева, дом № 21 корпус 3-82 именуемые в дальнейшем «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 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 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.

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

- раздел от стояка холодного и горячего водоснабжения от первого отсоединяющего ввода, заборно-регулирующая арматура на указанном участке;

- разделка канализации от ее врезки в стояк, заборно-регулирующая арматура;

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

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

- разводка газовых сетей от стояка от первого отсоединяющего ввода, заборно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газоиспользующее оборудование;

устройства (электрические щиты, 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 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 протопки 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,

используемую для уборки мест общего пользования), электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвалы, элеваторы), 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, поддержанию и исправному состоянию, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., составлено перечислением работ, установленным в Приложении №1 настоящего договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещением 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, 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 № 21корп 3 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 заключается 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 нормам и нормам;

отопление (с учетом объема воды, необходимой для промазки 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 (наименателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

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 прилегающей 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, утвержденным 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 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 организации предварительного обсуждения 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 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, 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 № 21корп 3
г. Екатеринбург

	(другое)	
10.	Внутримомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	электрооснабжение	
	холодная 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 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, обслуживающих одно помещение (то есть не относящихся 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 интересам 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 (или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров.

2.1.13. Своевременно информировать Собственников (или) Пользователей об отключении (прерывании) 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 Собственника 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.

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

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

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

2.1.18. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документацией на многоквартирный дом, а также ее передачу вновь выбранной или иному специализированному потребителю собственности жильца либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребителю 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 документацией 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. Доказывать 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 предоставить Управляющей компании копии приватизационных 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:

- обеспечивать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- не допускать образования в санитарной усадьбе мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не допускать права 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 телефонами, 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 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 подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления;
- переустанавливать и закрывать арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы отопления, не имеющие технической 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, не имеющих газоснабжения;

оснащенных электроплитами, нежелательного помещения - установку постоянного электрического энергия мощность, к внутридомовой сети электрооборудования без выполнения соответствующей реконструкции сети электрооборудования помещения (а в случае необходимости - подъезд, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно

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			
важные напольные			
электроплиты			
телефонные сети и оборудование сети проводной радиосвязи			
сигнализация			
мусоропровод			
лифт			
вентиляция			

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 поджими, 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 нерабочих и/или неработающих 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 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 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 обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору. Ко всему данному решению предоставить Управляющей компании по настоящему Договору. Управляющая компания оставляет за собой право назначения уполномоченного лица Собственником.

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;

индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.

постоянный контроль параметров теплоснабжения и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер в соответствии с требованиями к теплоснабжению и герметичности оборудования;

2.6.12 Проверка и ремонт №1/70; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек (2.6.5, нормы №1/70);

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (5.2.10 Проверка и ремонт №1/70);

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 водопровода 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, связанных от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах, в подвалах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер в соответствии с требованиями к теплоснабжению 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 внешней 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 электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые 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 узлов и соединительных устройств, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматической 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 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 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 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.

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, 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, утверждаемым 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 (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 по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, поданными 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

в решении общего собрания, в оставшей части ответ считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственников. 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, неосмотрительно 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 дню фактического выплаты включительно.

6.2. Собственник и Пользователь несут ответственность в соответствии с действующими законодательствами в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещений, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник не несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за содержание, безопасный 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 пользователи 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, чрезвычайные положения, действия уполномоченных органов власти, авария 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 составляет составленный акт и предупреждает Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него нанесенные 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, досрочно 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 заботности, выпуклости, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнестойкости;

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 основания, поверхностного слоя 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 притворов, 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,

находящих 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 деблокировка загрузочных клапанов стоголов мусоропроводов, мусоропроводной камеры и ее оборудования (п.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 уплотнения теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неполадочности в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей инфильтрации воздуха в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефлекторных вытяжных решеток и их крепления;

проверка исправности, технического обслуживания и ремонт оборудования систем холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

основное открытие и закрытие клапана 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;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и угрозе тем, а также обеспечение ополовков дымоходов труб (дымоходов);

устранение засоров в дымоходах и каналах;

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподогрева 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, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными базами перекрытий и покрытий;

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

выявление усадки и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрыва 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, закрепления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформаций 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, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

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

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 очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих 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 креплений кровли антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного притруженного 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 термостойких материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных свай, 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 налчи и парметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях 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 ступеней к балкам, поддерживающим лестничные площадки, прогибов в конструкциях лестниц, а также наличие гнили в жуткоз-тротуарных 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 антигниющими и антисептическими 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 связей оштукатуренных слоев со стенами, нарушениями сплошности и герметичности наружных водосточков;

контроль состояния и работоспособности подвески 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 кулаков 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);

12

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 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 Собственника).

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 в 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. Бахчиваджи, 17 Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. 383-18-57, факс 383-18-58 Директор: Тейлов Василий Алексеевич (на основании Устава) e-mail: rsk.100@gmail.ru сайт: http://www.len.remstroykompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО) г. Екатеринбург р/с 40702810000020007805 к/с 30101810965770900413 БИК 046577413 ОКПО 30819625 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор: В.А. Тейлов	Собственник: Ф.И.О. <u>Митков</u> <u>Александрович</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> <u>ул. Мухоморова 21</u> <u>корп. 3 кв. 82</u> Тел. <u>89089199909</u> Собственник <u>Александр</u>
---	---

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
ул. Швейцарская, дом № 21 корп 3

ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЪЕКТОВ 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 крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней 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 Ростехнадзора от 25.03.2010 N 37-сч); 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 выявлением: ➢ признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, ➢ коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бostonиmи, желeбocтoннaми и каменными фундаментами, ➢ поражение гнилью 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) (п.4.2 ГОСТ Р 53778-2010) Два раза в год (п.2.1.1 ПП №170) Внеплановые (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 водостоков фундамента	То же			При выявлении нарушений
1.3	определение и документальное фиксирование ветровых нагрузок для фундаментов в условиях ветропониженных грунтов				

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

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и подвальных, принятые меры, исключаящих подготовку, захоронение, захревание и зарывающиеся таких помещений, а также мер, обеспечивающих их негнущивость в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подпольий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для наложения слоя штукатурки на стены многослойных кирпичных домов: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструкции, признаков коррозии несущих конструкций, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, трещинообразования между половой доской и стенами, прилегания к водонепроницаемым устройствам.

выявление сил, коррозии, деформации и трещин в местах расположения арматуры и заводских дефектов, исследование в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из круглообразных блоков,

[illegible][illegible]

4. Работа, выполняемая в целях надзорного содержания некрытых и покрытых многослойными домом:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированная имитация копирования в реальном времени, преследования, трассировка, выявление провалов, трещин и колебаний;

выдающиеся научия, характера и величиями традиции в тех местах прилагательных к стенам, ослепительно зашпигного слюна бегства и отголоски амура, хоронили амплитуды и покрывали из монолитности железобетона и сборных железобетонных плит.

выделение нитрата. Наркотики и мезгильные препараты, смешанные или один относительно другим по составу, относятся к выделенному слою в задатке шпона, следовательно при промерзании на пилках и на ствесах в местах отбраковки, относящегося к слою ботвоты и отбраковки арматуры, в долах в досках с перекрестными и попутными на сбракованного железобетонного материала, попутными на сбракованного железобетонного материала.

выявление незнач. характера и величины трещин в сводах, нанесении составных клеев, коррозии олов в местах перекрывания из кирпичных сводов.

выявление заботности перекрывания, плиточ. характера и величина трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, сводов прочнее на потолке, плотности и влажности земли, порожни. гильзы и жуты-д-топиками деревянных элементов в толщ. с деревянными перекрываниями и покрытиями.

проверка, составление сметы, утверждение и заключение, гидротехнических и звукоизоляционных, теплотехнических и противопожарных мероприятий, проведение работ по устранению повреждений и нарушений в эксплуатации, разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в период дальнейшего существования системы и в течение всего срока ее эксплуатации, предусматривают выполнение работ по устранению повреждений, несанкционированных изменений конструктивных решений, потере устойчивости, износа, изменения геометрии, выпучивания, отклонения от вертикали.

контроль, состояние и выделение коррозий арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, отслоения и нарушения сцепления с бетоном, глубины сколов бетона в домах со сборными и монолитными опалубками арматуры и колоннами, железобетонными колоннами.

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выпадения стальных секций и анкеров поперечений клязов под опорами балок и чердачных, раздробления камня или смещения рядов кладки и торцевых стен там, в домах с кирпичными стенами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, расщепления древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными столбчатыми,

контроль состояния металлических закладных деталей в доках со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
при выявлении повреждений и нарушений - разгрузка тлиа восстановительных работ (при необходимости);
предвидение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях поддержания содержания янтаря (применяю) непосредственно и непосредственно в помещениях:

многочисленные работы:

контроль состояния и выполнение наружных работ, несанкционированных изменений коллективного решения, устойчивости, прочности, колебаний и трещин;

Договор управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Мамкина, дом № 2113-83
« 13 » 09 2016 года
г. Екатеринбург

ООО «Ремстройкомплекс» 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 № 2113-83, 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:

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

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, нанятатели 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 собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разъем от стояка холодного и горячего водоснабжения от первого отсоединяемого крана, 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 отсоединяемого крана, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электроэнергии, электросчетчик 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 площади 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 прогрева 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,

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 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;

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 приемке.

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

Содержание и режим 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. 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 прилегающей 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. Машинистка дом № 216-8 и по поручению Собственников 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 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 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;

отопление (с учетом объема воды, необходимого для промывки 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 успешная Собственником (наимателем, арендатором) дверей и оконных задвижек;

горячее водоснабжение (высвечивающее 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;

- электроснабжение (посредством электрической энергии, используемой 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 прилегающей территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующими федеральными стандартами;

- газоиспользование - 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 настоящим 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 расходов на 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 обслуживания помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных законом и (или) договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрении 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. Машинистка дом № 216-8

	(другое)	
10.	Внутрьдомовые 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 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 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. Предоставлять интересам 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 (или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров.

2.1.13. Своевременно информировать Собственников (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 (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 случаев на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой пролонгированности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

2.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, связанные с исполнением 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, документацией на многоквартирный дом, а также ее передачу новым, выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребителю кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников по выбору 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 документацией 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. Производить, ошуту услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

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

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

- не допускать образования в санитарный уезд мусора и отходов, засорения канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическим, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предостерегающих 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 промоторными устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до стен, 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., лзм. № 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 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 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 электрическими;

- нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения 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 (% износа)
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			
важные напольные			
электророзетки			
телефонные сети и оборудование сети проводной радиосвязи			
сигнализация			
мусоропровод			
лифт			
вентиляция			

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, шкапами, 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 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 отделе неразборных или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, загромождать - регулируемую арматуру, относящуюся 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 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 прибор, 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 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 подлест), принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору, а также определить место для размещения объявлений и информации, помещенные 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 иных заинтересованных лиц.

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. Нессти 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. Препращать 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 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;

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутренних 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 аварийной или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.13. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасности функционирования общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и (или) управляющей компании, выполнения самовольных переустройств и перестройки, нарушений п. 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора.

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

3.15. 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.

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

3.18. 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, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подать жалобу 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 осуществлять проверку за отдельную плату.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии и случаи 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. III жилищным помещением многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сараями Пользователя-наемщика 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 чтение 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, газрей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов (п.3.2.7 Правил и норм №170-Постановление Ординарного арбитражного апелляционного суда от 23.10.2012 по делу №А72-6688/2012);

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов дверей, доводчиков, дверных ручек, металлических окон;

очистка систем защиты от града (металлических решеток, ячеистых покрытий, привалков, текстильных матов);

проведение дезинфекции 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 свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего 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.

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;

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

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

исключительный 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 №661).

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

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

бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть иждоуладельцу - 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, водотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставка 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, утверждаемым 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. Неиспользованные Собственником (Пользователем) помещения не являются основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт многоквартирного дома, отопление помещений, 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, представление 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, поданными 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, представить 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 немедительное принятие мер по 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 Протокол №170);

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

проверка работоспособности и обслуживание 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 водотведения 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 хранилах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и немедительное принятие мер по 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, водогрейных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и немедительное 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;

перезаключение 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 систем отопления;

удаления накипно-коррозионных отложений.

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

проверка заземления оболочки электрооборудования (насосы, шланговые 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 оснований и осветительных устройств, электрических устройств, дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутренних электросетей, очистки клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

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

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

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 систем 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 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, не своевременно 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 фактического выплаты неуплаченного.

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, 5.2, 2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническое оборудование 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 некачественное исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или некачественное 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 наведения на 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, 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. 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 чердачных в многоквартирных домах: выявление дефектов, выявление, замена, устранение трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перегородками, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и проходящих разводящих трубопроводов, проверка звукоизоляции и отделки.

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, 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 запорно-наличий помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности основных и дверных запорных, плотности притвора, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных запорных 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 №170); при выявлении заворов - незамедлительное их устранение (п. 5.9.22 Правил и норм №170); чистка, промывка и дезинфекция закрывающих клапанов стволков мусоропровода, мусоросборной камеры и ее оборудования (п.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 сезонное 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 системы.

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неполадок в вентиляционных каналах и шахтах, устранение заворов в каналах, устранение неисправностей шибера и дросселя-дизайна в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена деформированных вытяжных решеток и их крепления;

проверка исправности, технического обслуживания и ремонт оборудования системы дымоудаления; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие клапана со стороны подвала для воздуха; контроль состояния и своевременное ликвидирование неисправностей системы дымоудаления, 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 неисправностей печей, каминов и очагов, ведущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обеспечение отсоединения дымоходов труб (дымоходов); очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение заворов и дымоходов; установка запорных устройств и дымоходов;

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

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
ул. Матвеевская, дом № 24Б-83

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

(ПФР № 290 от 03.04.2013 г.)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность		
		Проверка (осмотр)	Составление плана	Выполнение мероприятий
1.	Работы, необходимые для поддержания содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренних отдушек, 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 выделенных частей конструкции с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расщеливания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - поражения пилью и частичного разрушения деревянных оснований 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. Для дата в год (п.2.1.1 ПП №170) Внеплановые (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 водостока фундамента	То же		При выявлении нарушений
1.3	определение и документальное фиксирование температурно-влажностных характеристик грунтов для фундамента в условиях вечномёрзлых грунтов			

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалом:
проверка теплоизоляционного 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, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их надлежащее и соответствие с проектными требованиями;

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, теплоизоляции между половой частью здания и стенами, несанкционированного водосточных устройств, выявление признаков коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличие трещин в местах примыкания внутренних перегородок стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличии и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструктивными элементами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, сдвигания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, поврежденных пилью, деформированных трещинами 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 поддержания содержания перегородок и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и вмятин трещин в теле перегородки и в местах примыканий к стенам, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры, коррозии арматуры в домах с перегородками и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отклонения выравнивающего слоя в заделках пилы, следов протечек или промерзания на плитках и на стенах в местах опирания, отклонения защитного слоя бетона и отклонения арматуры, коррозии арматуры в домах с перегородками и покрытиями из сборного железобетонного массива;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, несущих состоянии кладки, коррозии балок в домах с перегородками из кирпичных сводов;

выявление избыточной перегородки, наличия и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения пилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перегородками и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, а также откосных слоев к конструкциям перегородки (покрытия);

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, контроля состояния и выявление коррозии арматуры в арматурной сетке, 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 выпадения стальных связей и анкеров, повреждения кладки под опорой балок и перемычек, раздробления камня или смещения разов кладки по торсионным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения пилью, деформирующей грибами и жуками-точильщиками, расщелиния 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 поддержания содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

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

Договор управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Мамкина, дом № 21/3-83 2016 года
« 15 » 09

г. Екатеринбург

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телиова 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 № 21/3-83 и 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 помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наемщики 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 собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

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

- ревелька канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

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

- ванны, унитаза, 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 потребляющее оборудование;

- электрические сети от приборов учета электроэнергии, электрощитов, счетчиков 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 прогрева 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,

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 (хотпл-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, 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 обязательства, 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, представляющую жилищным

законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением пересей 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;

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 приемке.

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

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и ретрансформации 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 прилегающей территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, истрашения формы 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. Шашкина дом № 21Б-83 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 предоставления Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества, а именно:

- холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным нормам и нормам;
- отопление (с учетом объема воды, необходимой для промазки 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 учета Собственником (вызывателем, арендатором) дверных и оконных закрываний;
- горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и запасающую 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 прилегающей территории) - бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

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

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденным МКД, утвержденным 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 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 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 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 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, утвержденным решением собрания, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ; подготовка заданий для исполнителей услуг и работ.

	(другое)	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	электрооснабжение	
	холодное водоснабжение	
	горячее водоснабжение	
	водосток	
	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. 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 сменить 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 завалений 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 заверенных 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. Сохранение информации 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 надлежащем оформлении

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			
междуэтажные			
подвальные			
(другое)			
5. Крыша			
6. Полы			
7. Проводы			
окна			
двери			
(другое)			
8. Отделка			
внутренняя			
наружная			
(другое)			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
вентиляционные			
электроплиты			
телефонные сети и оборудование сети проводной радиосвязи			
сигнализация			
мультипровод			
лифт			
вентиляция			

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

2.1.18. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документацией на многоквартирный дом, а также ее передачу вновь избранной или выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребителю коммунального хозяйства 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 документацией 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 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. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-технические, экологические, антискрупу-строительные, противопожарные и жилищные требования в том числе:

- соблюдать чистоту в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать образования в санитарный уезд мусора и отходов, засоренных канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электросетями, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных противопожарных 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 промакофонными устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до стен, не нарушающей покоя жителей многоквартирного дома и 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. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.5. Не производить переустройство, 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 подключать и не использовать дополнительные склади приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая, индивидуальное оборудование системы водоснабжения, 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;

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

Приложение № 2 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
ул. Мамышева дом № 21к3-83

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 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 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 и/или нерабочих конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - 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 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 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 полет), 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 предоставлять Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право назначать уполномоченного лица Собственников и самостоятельно решать указанные вопросы.

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. Нессти 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 преемственным 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);

- 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 предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварийной 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 (и/или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройства, нарушений п. 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора.

3.1.4. Вызывать 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, 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, вступившие в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Пользоваться телефоном 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 осуществляемых 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. III жилищно-коммунальным многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сформировавшим Пользователем-наименованием по договору социального найма, оплату 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 иные жилищные коммунальные услуги, плату за предоставление коммунальных услуг (включая плату за ЖКУ), плату за содержание жилищных приборов учета. Плата, внесенная Пользователем-наименователем жилого помещения за иные жилищные коммунальные услуги, 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 (в 3.2.7. Провода и нормы №170). *Послеоплатное обслуживание* влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, поручей для электропечей, слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половиков дверей, дверных ручек, матов окон.

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, жестких покрытий, приемков, текстовых матов);

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

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с заменами 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 очистки придомовой территории от снега и льда при наличии глубины снега 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;

пропыливание ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

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

отходов:

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

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных рутированных лакокрасочных материалов и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов (ППРФ от 03.09.2019 №665).

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотра 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 и соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок наисения (Приложение 2 к Правилам и нормам №170)

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 (2.6.3, 2.6.12 Правила и нормы ДН 170); работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (5.2.10 Правила и нормы ДН 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 водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка в 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;

проверка состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных выхожеек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

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

промырка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводах; 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 электрических кабелей, оборудования (рассы, 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 устройств, электрических устройств 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 щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки 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 обслуживания лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

бюджетный счет в целевой муниципальной 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 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, 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, водоотведение, 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 невнесения 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 документами Управляющей компании, оформленными во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подрядными 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;

- 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 сторон.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим

6.3. Событийный ответственный в соответствии с действующим законод.

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

6.6. *Средства*

6.7. При выявлении Управляющей факта про-

72 Дискретное p

7.3 В случае изменения действующего законодательства ниспослать

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации

7.5.В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать

00

10. Работы, выполненные в целях наилучшего содержания новорожденных в многоквартирных домах.

проверка звукоисполнения и огласовки.

11. Работы, выполняемые и ц

12. Работы, выполняемые в 1987 г.

при выделении поврежденный

13. Работы, выполняемые в целях дальнейшего содей-

при выполнении работ (при необходимости), проведение восстановительных работ

оборудования и систем инженерно-технологического обеспечения,

проверки технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода (п. 5.9.22 Правил и норм №1707) для многоквартирных домов – не имеет право надел их выполнением (п. 5.9.22 Правил и норм №1707)

при изложенни поврежденији

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

проведения теплых чердаков, плотности закрытия входов на них, а также утепления в неотапливаемых кладках и стенах, все это способствует снижению потерь тепла.

проверка исправности, техническое обслуживание

контроль и обеспечение соблюдения условий договора со стороны поставщика, обеспечение статистике и закрытия календаря со стороны покупателя;

при виключенні пошкодження

12

устройство нецелесообразно и вредно, особенно в условиях ограниченного пространства.

Учреждение создано в 1992 г. и является некоммерческой организацией, осуществляющей образовательную деятельность.

17. Работы, выполняемые в целях настоящего содержания индивидуальных тепловых пунктов в

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

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (вымывание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытия;

выявление увлажненности и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стенах, 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 молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

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

проверка состояния защитных бетонных плит и отражений, фиксирующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемые крыши;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

осмотр потолка 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 водосточных устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

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

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

проверка и при необходимости восстановление напыленного пригнущего 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 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, ступеньки, в конструкциях 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 изношенного ступенчатого 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 отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушения сплоченности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсистем информационных знаков, входов в подвходы (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, самозакрывающихся устройств (додвучки, 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, 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 правам осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденным МКД, утвержденным ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.».

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620910 г. Екатеринбург, ул. Быховца, 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.remstroykompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО) г. Екатеринбург р/с 407028100000020007805 х/с 30101810965770000413 БИК 046577413 ОКПО 30819625 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор: В.А. Тетлов	Собственник: Ф.И.О. <u>Бабичева Елена Владимировна</u> Адрес: <u>Наличная ул. 21/3</u> Тел. <u>219,0767</u> Собственник: <u>Тетлов</u>
--	---

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

ПЕРЕЧЕНЬ

УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЕЖНОСТИ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МОНОКВАРТИРНОМ 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 крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренних отделок, 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-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 видимых частей конструкций с выделением: ➤ признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расставания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; ➤ порожения плиты и частного 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) (п.4.2. ГОСТ Р 53778-2010) Два раза в год (п.2.1.1 III №170) Выявленные (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 температуры вечномёрзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномёрзлых грунтов			

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
 проверка теплоизоляционного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушений;
 проверка состояния помещений подвала, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и зарословение 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 конструктивных решений, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплоизоляционных свойств, гидроизоляции между полом и стеной, нарушения водосточных устройств,

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

выявление повреждений в кладке, наличии и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструктивными элементами из железобетонных, кирпичных, каменных, бетонных, сборно-щитовых и иных домов с межэтажными, межэтажными и естественными каменными;

выявление в элементах деревянных конструкций гниения, каренения, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, арбоек, перекоса, деформаций, отклонения от вертикали, а также наличие в таких конструктивных участках, поврежденных плесенью, деформациями, трещинами 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 поддержания содержания перегородок и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивных решений, выявления пробоов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перегородки и в местах примыкания к стенам, отклонения запитного слоя бетона и отклонения арматуры, коррозии арматуры в домах с перегородками 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 отпаривания, отклонения запитного слоя бетона и отклонения арматуры, коррозии арматуры в домах с перегородками и покрытиями из сборного железобетонного материала;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменении состоянии кладки, коррозии балок в домах с перегородками из кирпичных сводов;

выявление заботности перегородки, 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 плиты и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перегородками и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, деформации отделочных слоев в конструктивных перегородках (покрытиях);

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

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

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивных решений, потери устойчивости, наличия, характера трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявления коррозии арматуры и арматурной сетки, отклонения запитного 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 выпадения стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорой балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по торцевым углам плит в домах с кирпичными столбами;

выявление порожения плиты, деформации, деформации, трещины, жуками-точильщиками, рисования 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 поддержания содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявления нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивных решений, устойчивости, пробоов, 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 комфорта 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 перенесенных работ, повышением безопасности и комфорта 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;

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. Напалева, дом № 21кв.3, кв. 98
г. Екатеринбург «13» _____ 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Напалева, дом № 21кв 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 помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Наложители - члены семей собственников жилых помещений, проживающих совместно с членами 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.

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

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

- разводка канализации от ее переки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

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

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

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

- электрические сети от приборов учета энергетической энергии, помещения, приборы и устройства (электрические шкафы, 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, необходимой для промывки и заполнения системы 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,

19

	(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. 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 отапливаемого 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, установленным 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 заверенных 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 (или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров.

2.1.13. Своевременно информировать Собственников и/или Пользователей об отнесении (формировании) предоставляемых 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			
междуглазные			
подвальные			
(другое)			
5. Крыша			
6. Полы			
7. Проемы			
окна			
двери			
(другое)			
8. Отделка			
внутренняя			
наружная			
(другое)			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
важные напольные			
электроплиты			
телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания			
сигнализация			
мусорпровода			
лифт			
вентиляция			

- 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 указанный для информации о тепловых авариях 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 избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае невозможности управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из лиц, связанных с 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 (или) Пользователей предложения о мерах 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.
- 2.2.2. Выполнять предписанные 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 образования в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, газовых и других приборов, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, широможения 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 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. Прокладывать перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.
- 2.2.5. Не производить переустройство, расширение внутренних помещений 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 склади 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;
 - не производить установку - указывать поставщиком электрической энергии мощность, к внутренней сети электрооборудования без выполнения соответствующей реконструкции сети электрооборудования 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 поджоями, 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 (а том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить доступ в зарисов 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 отделе нерабочих и/или нерабочих конструкций, закрытых стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующий 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 помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на различных 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 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 подлещ), 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 inventar 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/или Пользователем 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.

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 предельной стоимостью 2 млн руб. включительно, — при наличии у Собственника либо Пользователя заложности 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;

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутренних инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- поднятия пунктов 2.2.5-2.2.7 настоящего Порядка;

наименование органа,	получения	соответствующего	предписания	уполномоченных	государственных	или муниципальных
органов,						

оправданно, -неудовлетворительного состояния	внутримововых инженерных систем, за техническое
состояние которых отвечает Собственников, угрожающего аварии или создающего угрозу жизни и	жизни в
безопасности граждан.	(требованиям)

Особая опасность представляют:	Собственному либо Пользователю письменное уведомление (требование)
3.1.3. Выдавать предписания и т.д.) в случае выявления совершения на территории, создающих угрозу безопасности функционирования объекта имущества, причинения ущерба третьим лицам и/или безопасности компании, выполнения самовольных переустройств и переустройств, нарушений п. 2.2.5-2.2.6	Пользователю уведомление (требование)

3.1.4. Выписать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе штрафов, санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующими законодательством.

3.1.5. Идентифицировать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Законом, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, для предоставления в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

3.16. Инвестировать собственные средства в общее имущество, принимать денежные средства третьих лиц

3.1.8. Пользователям изданий, выходящих из настоящего Договора и действующего законодательства, целей исполнения обязательств по настоящему договору, а также:

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 многоквартирного дома, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, отвечающие в установленном законом порядке, общему имуществу, самостоятельности, в том числе с привлечением третьих лиц.

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 имущество, не относящиеся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату.

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

3.2.6. Пользоваться иными правилами, не предусмотренными настоящим Договором и действующим законодательством.

4.1. Цена договора определяется как сумма пяти:

МНОГОКАРТИРНИЙ ДОМОМ)

- ЛИТЕРАТУРА И СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ
- ЛЕКЦИИ ПО КОМПЬЮТЕРНОЙ ТЕХНИКЕ

4.2. III жилищным помещением многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности организации,

самостоятельным, самостоятельным и самостоятельным по своему

1. Юридический институт жилищного хозяйства

ссод (или у частного лица), плату за коммунальные услуги, плату за выставление

ипатешных документов (квитанция за ЖКУ), плату за снятие показаний приборов учета - 1 рубль, вносимую за пользование услугами по снятию показаний приборов учета.

в многоквартирном доме

[illegible]

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электроочистки, слабых устройств, почтовых ящиков, полов дверей, доводчиков, дверных ручек.

проведенные дератизации и дезинсекции (комаров, вшей, клопов, мух) 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, осуществляются с элементами озеленения и благоустройства, иных объектов, принадлежащих для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория) в холодный период года: очистка крыш, лоек, козырьков и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; очистка свежезасыпанного снега и очистка придомовой территории от снега и льда при величине снежного покрова свыше 5 см;

онистка придомовой территории от снега наносного происхождения (вплоть до территории от налета и льда);

Одним из основных направлений работы является ликвидация очагов заражения, установленных в результате обследования территории. В настоящее время в районе проведения работ выявлено 10 очагов заражения, расположенных на придорожной 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.

Онистка от мръсотия и промивка ури, установявателни възле полъзвот, в убора конгенири
процедур, расположени на територии общото имущество многоквартирного дома,

уборка и выкапывание тлонов, прочистка ливневой канализации, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких отходов:

незамедлительный вывоз твердых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организации мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отправляются на полигоны, свалки, в мусоросжигательные печи и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление этой деятельности; осуществлению, обслуживанию, транспортированию, утилизации и захоронению отходов, образующихся в процессе эксплуатации объектов, подлежащих ликвидации; осуществлению работ по демонтажу и ликвидации объектов, подлежащих ликвидации.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - ослотры и обеспеления

рабоспособности в состоянии пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты.

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

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 в герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек (2.6.3, 2.6.12 Правил и норм №170); работы по оценке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (3.2.10 Правил и норм №170);

проверка работоспособности и обслуживание 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 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 (развоздных трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и катках);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения в 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 баков, проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септиков) 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 (искожи, шитовые теплоотводы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление несей 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, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутримовых электросетей, очистки клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, прокладок 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 помешать скопению 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 освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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 наименьшей жилой 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, водоотведение, 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. Невнесение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения 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 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, подпрямными 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 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

в решении общего собрания, в остальной части ответ считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственникам. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления возмещения по отступу в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, ответ 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 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, войны, чрезвычайные положения, 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 неснесенных 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, впервые 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 инженерного оборудования многоквартирных домов:

выявление заложенности, выпучивания, наличия трещин в тепле переток и 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 отсыпаний;

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, поверхности пола 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 запорно-защитных устройств, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных запорных, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных запорных устройств 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 общедомового имущества в многоквартирном доме

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

проверка технического состояния в 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 запорных канализационных стволков мусоропровода, мусоропроводной камеры и ее оборудования (п.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 сезонное 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 входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шибров и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефлекторных вытяжных решеток в их креплениях;

проверка исправности, технического обслуживания и ремонт оборудования систем холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвала воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, подолов 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, ведущих к нарушению противопожарных требований и угрозе газа, а также обеспечение опломбировки дымоходов труб (дымоходов);

устранение засоров в дымоходных каналах;

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, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытия и покрытия;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытия и покрытия;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов трещинах 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 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 лесок и переходных мостиков на чердаках, осветочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и отражений, фиксирующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемые крыши;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предназначенных для образования 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 очистки крошки и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи (в 4.6.1.23 Правил в том же №170);

проверка и при необходимости восстановления защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических конструкций кровли антикоррозионными защитными красками и составами;

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

проверка и при необходимости восстановления пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термoplastических 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 наклата и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступках в домах с железобетонными лестницами;

выявление протитов косоуров, нарушения связи косоуров с плитами, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление протитов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, пробок в конструкциях 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 косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

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, нарушений сплошности и герметичности наружных водосточков;

контроль состояния и работоспособности подвески информационных знаков, входов в подвалы (домовые ящики 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 подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (додвочки, 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, Собственники обязаны 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. Несомлемыми 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. Бахчиванджи, 17
Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург,
ул. Чайковского, 10, тел. 383-18-57, факс 383-18-58
Директор: Теплов Василий Алексеевич (на основании
Устава)

e-mail: rsk.100@mail.ru
сайт: <http://www.lenremstroykompleks.ru/>
в филиале № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО)
г. Екатеринбург
р/с 40702810000020007895 № 30101810965770000413
БИК 046577413 ОКПО 30819625

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»
Директор: Теплов Василий Алексеевич

Собственник:
Ф.И.О. Назарова
Александровна
Адрес: ул. Бахчиванджи, 17
ул. Чайковского, 10, тел. 383-18-57, факс 383-18-58
Тел. 3-909 544 65 41

Собственник:
Назарова Александровна

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
ул. Слава Героев дом № 21/3-98

**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)	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. Задания 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	Работа, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
1.1.	- соответствие параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам - технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: > признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, > коррозии арматуры, расщеливания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; > поражения тилато и частично разрушения деревянного основания в домах со столбовыми или свайными деревянными фундаментами	н.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) (н.4.2 ГОСТ Р 53778-2010) Два раза в год (н.2.1.1 ПП №170) Выявление (н.4.3 ГОСТ Р 53778-2010; н.2.1.1 ПП №170)	При выявлении признаков нарушения В соответствии с планом мероприятий
1.2	состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундаментов	То же	При выявлении нарушений
1.3	определение и документальное фиксирование температурно-влажностных условий в помещениях для фундаментов в условиях сезонных 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 потопление, 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 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 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, наличии и характера трещин, выветривании, 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 гниения, поражения, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубков, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличие в таких конструкциях участков, пораженных тлением, гниением, разбуханием, растрескиванием, трещинами и жуками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по неустранительному обследованию стен, восстановлению 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 колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отклонения запятого 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 выравнивающего слоя в заделе швов, следов протечек или промерзания на плитах и на стенах в местах опирания, отклонения запятого 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, имеющий состояние кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление заботности перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потоке, плотности и влажности засыпки, повреждения тильно и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных 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 ступеней 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, 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, разрушение или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения тильно, разбуханием, растрескиванием, трещинами и жуками-точильщиками, расхождение древесины, разрыв 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, 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);

заклучение 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;

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.

Договор управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Мамышева, дом № 21/3, кв. 98
г. Екатеринбург « 13 » 09 2016 года

ООО «Ремстройкомлекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Мамышева, дом № 21/3, 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:

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

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, нанятые жилые помещения 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, отражающие 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, предназначённые 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 стоков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентили, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

- разводящая канализация от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

- отопительные приборы (радиаторы, панельные радиаторы), расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

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

- разводка газовых сетей от стока от первого отсекающего вентилей, запорно-регулирующая арматура, газовые шланги, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

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

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

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

- иные, обслуживающие 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 промывки и заполнения системы отопления), горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и запорную систему горячего водоснабжения), холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полях газонов и тротуаров,

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

Содержание и режим общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулярному инженерным работам 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. 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 прилегающей 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. Шинникова дом № 21Б от 2 июня и по поручению Собственников заключить договор на предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, а также осуществлять нулю, направленную 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" июня 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязуются 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:

холодного водоснабжения - 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 (наемником, арендатором) дверей и оконных заполнения;

торянее водоснабжение (исключая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и запитающую 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;

-электрооснабжение (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 прилегающей территории)- бесперебойное круглосуточное электрооснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газооснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

- водоснабжение - бесперебойное 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 (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 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 материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; подготовка документов 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, 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. Шинникова дом № 21Б - 98

	(другое)	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	электроснабжение	
	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 присоединению 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. 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 Собственников и(или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров.

2.1.13. Своевременно информировать Собственников и(или) Пользователей об отращивании (присоединении) 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 надлежало 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 (общее, количество элементов 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. Отделка			
внутренняя			
наружная			
(другое)			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
ванны напольные			
электроплиты			
телефонные сети и оборудование			
проводного радиосвязи			
сигнализация			
мусоропровода			
лифт			
вентиляция			

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 избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае неосуществленного 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 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 предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

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

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-технические, 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 специально установленные для этого места;
- не допускать размещения в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электронагревательными 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 телевизором, магнитофоном 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. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.5. Не производить переустройства и/или реконструкции многоквартирного дома, в том числе 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 прибора 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;
- нежизненного помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутренней сети запитывающей без исполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно

Приложение № 2 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
ул. Мичуринская дом № 21к3-98

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 поджками, 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 «Собственника» 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 пропускать 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 отделе неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующие 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 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 уведомить решением общего собрания конкретное лицо (нескольких лиц, но не более одного из подпункта), 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 inventаря обслуживающего персонала в целях надлежащего исполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору. Кошю данного решения предоставить Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право назначения 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. Нессти 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 предпринятым уведомлением;

- при нахождении у Собственника либо Пользователя обязанности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца (исключительно 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 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 безопасности функционирования общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам (лицам) Управляющей компанией, выполнения самовольных переустройства и перестройки, нарушений п. 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора.

3.1.4. Вызывать 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. Исполнять общие 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 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. Показывать запись письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имуществе, не относящегося к общему имуществу, и осуществляемых 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. Шумными помещениями многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сформированным Пользователем-наймаемцем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наймаемцы 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 наем жилого помещения, плату за коммунальные услуги, плату за выставление платежных документов (включая за ЖКУ), плату за снятие показаний приборов учета. Плата, внесенная Пользователем-наймаемцем жилого помещения за наем 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, *Послевоенное восстановление городского строительного индустриального строительства с 23.10.2012 по делу № А72-6688/2012*);

влажная уборка помещений, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов, дверей, дверных ручек, жалюзи окон;

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

проведение дезинфекции 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 свыше 5 см.; санивание свежевыпавшего снега и очистки придомовой территории от снега и льда при наличии глубины свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подмешивание 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;

промывка 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 откачке жидких 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 рулоннодержательных 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 - осмотр и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лэвов, 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, выполнении заявок на устранение (Приложение 2 к Правилам и нормам №170)

индивидуальных тепловых пунктах и водоподключных 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 водоподключных (2.6.5, 2.6.12 Правил и норм МР 70);

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (5.2.10 Правил и норм МР 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 водовыведения 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 вытжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

перекосы в целях вынужденной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затора внутреннего водостока;

промычка 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;

промычка 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 пуска/наладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промычка 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 (шасси, щитовые аппараты и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание в ремонт-случае и ремонтных работах, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматической 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, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

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

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 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 наемодателю - собственнику жилого помещения).

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается разным размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному 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 разным размером 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, утверждаемым 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 невнесения 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, представление 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, подразделениями 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, представить 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

в решении общего собрания, в остальной части ответ 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, своевременно 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 несет ответственность в соответствии с действующими законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной переустройства, перестройки, 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 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, 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 не внесенных за них плату 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

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. Договор расторгнуть 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 выявления повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания переплетов в многоквартирных домах: проверка состояния внутренних откосов. При наличии угрозы обрушения откосных слоев или нарушения защитных свойств откосов по отношению к несущим конструкциям в инженерному оборудованию - устранение выявленных повреждений.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренних откосов многоквартирных домов, - проверка состояния внутренних откосов. При наличии угрозы обрушения откосных слоев или нарушения защитных свойств откосов по отношению к несущим конструкциям в инженерному оборудованию - устранение выявленных повреждений.

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).

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка герметичности оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу 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.8.1.70); при выявлении засоров - незамедлительное их устранение (п.5.9.22 Правил и п.8.1.70); чистка, промывка и дезинфекция запорочных клапанов створков мусоропроводов, мусороборной камеры и ее оборудования (п.д. 5.9.16, 5.9.19, 5.9.20 Правил и п.8.1.70);

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 п.8.1.70); контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

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, ведущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обеспечение отсоединения дымоходов труб (дымоходов);

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания инженерных тепловых пунктов и водопроводов в многоквартирных домах: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение плановых и ремонтных работ на

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

18. 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 п.8.1.70); контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления и горячего водоснабжения: проверка исправности, технического обслуживания и ремонт оборудования систем отопления и горячего водоснабжения; устранение неисправностей 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;

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем автоматического дымоудаления: контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвала воздуха;

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем автоматического дымоудаления: контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем автоматического дымоудаления: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение плановых и ремонтных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

23. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем автоматического дымоудаления: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение плановых и ремонтных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, подписанными 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 обязуется 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. 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. 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: tsrk.100@mail.ru сайт: http://www.lenremstroykompleks.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 <i>В.А. Тетлов</i>	Собственник: Ф.И.О. <i>Медведева Юлия Владимировна</i> Адрес: <i>г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, кв. 3, эт. 38 Тел. +7 919 388 17 02</i> Собственник <i>Медведева Ю.В. подп.</i>
---	--

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

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

выявление увлажнений и загнивания деревянных балок, нарушенный утративший заданную прочность в стенах, разрывов или разрывов 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 крыши на отсутствие протечек;

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

выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептических 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, фальшукрепленной способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемые крыши;

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, препятствующих 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 креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыщенной пригвоздного 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 наледи 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 протитов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление протитов несущих конструкций, нарушения крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, втулок в конструкциях лестниц, а также наличие тили и жуликов-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 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, оголения связей отслоенных слоев со стенами, нарушения сплошности и герметичности наружных водосточков;

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

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, тындрозащиты, 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 притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дверодержатели, пружины), откатчиков хода дверей (остановы);

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу:
ул. Мухоморова дом № 31К3-98

ПЕРЕЧЕНЬ

УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
 (ППРФ № 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 отделок, 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 №84-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, расщепления, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бostonными, железобетонными и каменными фундаментами; ➢ порожения 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 раз 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) Выставочное (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 водостока фундамента	То же		При выявлении нарушений
1.3.	определение и документальное фиксирование температурно-влажностных грунтов для фундамента в условиях вечномёрзлых грунтов			

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалом:
 проверка температуры-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 проверка состояния помещений подвалов, полов в подвалах и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захлывание, затопление 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 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 полом здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств,
 наличие следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличие трещин в местах прикарнизных внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.

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

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, кружок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях увальцов, порожения плесенью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, с повышенной влажностью, с нарушением 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:

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

выявление наличия, характера и величины трещин в тех перекрытиях и в местах примыканий к стенам, откосам защитного слоя бетона и основания 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 обшивки, отклонения защитного слоя бетона и основания 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 запыленности перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, целостности и влажности ламинации, порожения плиты и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями в покрытиях;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных 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 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;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрулов или выдергивания стальных связей и анкеров, порожения кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление порожения плиты, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, расхождение древесины, порывов 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, колебаний и трещин;

Договор управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Мамешева, дом № 84 к 3-73
« 23 » 06 2016 года
г. Екатеринбург

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 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 обязательства, 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:

внесение 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;

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.

ООО «Ремстройкомплекс» 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. Мамешева, дом № 84 к 3-73 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 помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке;

Давальщики - члены семей собственников жилых помещений, найматели жилых помещений и члены их семей, пользующиеся нежилыми помещениями, 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 подполье), 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:

- разводной от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсечного вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

- разводка канализации от ее среза 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 отсечного вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

Электрическая энергия - электроэнергия, полученная от приборов учета электрической энергии помещения, и устройств (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 кованую дверь в помещение);

Иные, обслуживающие 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 промывки и заполнения системы отопления), горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и потребляемую для заполнения системы 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, электрощитовую 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 ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержание 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. 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 прилегающей 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. Матвеева дом № 4/3 от имени и по поручению Собственников заключить договор на предоставление коммунальных услуг. Собственникам и Пользователям, а также осуществлять вину, направленную 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 августа 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 °C (в угловых комнатах +20 °C) при условии уменьшения Собственником (наимателем, арендатором) дверей и оконных заделаний.

Горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и теплообменную 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 +50C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 прилегающей территории) - бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам.

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

Приложение № 3 к договору управления
жилого многоквартирным домом по адресу:
ул. Матвеева дом № 4/3

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

Управление многоквартирным домом обеспечивается следующими стандартами:

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 наименее 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 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 предоставления собственникам 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 выполнение 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;

	(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	
	капореиферы	
	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;
 - сроки проведения капитального или текущего ремонта;
 - другие условия, связанные с проведением капитального или текущего ремонта
- компания по проведению капитального или текущего ремонта утв. уполномоченным собранием собственников помещений многоквартирного дома

2.1.4. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарио-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 Собственником 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 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 (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

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			
междуступенные			
подвальные			
(другое)			
5. Крыша			
6. Полы			
7. Проклмы			
окна			
двери			
(другое)			
8. Отделка			
внутренняя			
наружная			
(другое)			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
ванные наполняе			
электроплиты			
телефонные сети и оборудование сети проводной радиомовзация			
сигнализация			
мусоропровод			
лифт			
вентиляция			

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 потребительскому кооперативу либо в случае неосуществленного 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 (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

2.2.3. Выполнять:

экологические архитектурно-строительные, противопожарные и экологические 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 урел 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, 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 телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до стенения, не нарушающей покоя жильцов

Многоквартирный дом и ночное время (с 22:00 до 08:00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., п.м. № 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 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 технической 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 электрическими;

- жилого помещения (квартиры) - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к вводной сети электрооборудования без выполнения соответствующей реконструкции сети электрооборудования помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельная 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 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 «Собственника» 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, подразделений «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 или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, зазоры - 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 ж/ли 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 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 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 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 иных заинтересованных лиц, имеющих право участия в управлении многоквартирным домом.

2.2.16. Обеспечить освещение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов.

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

2.2.18. Нессти 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;

-при наличии у Собственников задолженности по оплате одной или нескольких услуг предоставления 2 смежных 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;

получения из них *д.д.с.г.г.* / *платежиста* (доверит.
получения) соответствующего предписания уголовно-исполнительных государственных или муниципальных органов.

неудовлетворительного состояния которых отмечает Собственник, угрожающего аварией или созданию угрозы жизни и безопасности граждан.

3.13. Выдавать Состязателю либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасности функционирования общедолевого имущества дома, применения устройств третьими лицами (и/или) принадлежащих компаний, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора.

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

3.15. 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.

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

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

3.2.2. Установившаяся практика, устные приказы, распоряжения, а также иные в установленном законом порядке, по согласованию с Правлением компании.

3.2.4. Поданные заявки рассмотрены лично по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имущество, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату.

3.2.4. Конкретизировать содержание управляющей компетенции «Создавать благоприятные условия для развития персонала».

3.2.6. Пользовательские инициативы, вытекающие из настоящего Договора и действующего законодательства.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы

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

- ПИЛЫ ЗА КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТ
- ПИЛЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ

4.2. III жилищноместами многоквартного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сданным Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартного дома. В этом случае оплата по Договору включается в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения, плату за коммунальные услуги, плату за выставление платежных документов (оплатишей за ЖКУ), плату за снятие показаний приборов учета. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специализи-

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

судов и впадов уобраня тамбуран, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов (ш.з. 2.7 Прокат и верфи №170). Последовательные Общедомовые собрания жильцов указанного дома от 23.10.2012 по делу N А73-6688.2012).

материалами природы: подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, сантехнических устройств, почтовых коробок, половен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон;

[illegible]

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляются на основании договора, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме, дежурными сениками, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

с элементами озеленения и благоустройства, новыми объектами, представляющими для обобщения и эксплуатации этого дома (далее - **примовая территория**), в холодный период года: отапливаемый ледовый колдочек и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвинутая с поверхности снега и оттаявшая примовая территория от снега и льда при наличии толщины свыше 5 см;

онистка придомовой территории от суга наносного проникновения (или подмывание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка приливов от наледи и льда;

оплата и сбора упр. установленных после подделок, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома,

25. Работы по содержанию придомовой территории, убора крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

уборка и выкашивание пазов;
прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и примыка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находившихся на придомовой территории, вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории.

организации мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных тугоплавящихся 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 №668).

2.1. 4. доводило до обеспечения присутствия пожарной охраны безопасности - осмотра и обеспечения 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 внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения

бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть владельцу - 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, 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, водоотведение, 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. Невостановление Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения 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 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, поданными 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, предоставлять 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 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 оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподогревателей (2.6.5, 2.6.12 Протокол и акты 2017);

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (3.2.10 Протокол и акты 2017);

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 водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (объемных) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разнообразных 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, водогрейных 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 растрескивания;

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

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

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

очистка и промывка водонапорных баков;

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

промычка 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;

промычка 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, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление целостности защитного отключения;

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, 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 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.

и решении общего собрания, в оставшейся 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 поручений по отчету и 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 фактического 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 в (или) третьим лицам, путем проведения самостоятельной 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 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 (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 не внесенных за них плату по Договору (в случае заключения настоящего Договора с собственником некоего 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, 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 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 изъятия действующего законодательства настоящим 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 ретрадации 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 перестроенных и многоквартирных домов: выявление заботы, купирование, наличие трещин в теле перекрытий и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождение различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и вентиляции;

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 несущему 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 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 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 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.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода (п.5.9.2.3 Правил и норм, №70); при выявлении засоров - незамедлительное их устранение (п.5.9.2.2 Правил и норм, №70); чистка, промывка и деинфекция запорных клапанов стояков мусоропроводов, мусороборной камеры и ее оборудования (п.п. 5.9.1.6, 5.9.1.9, 5.9.2.0 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, определение работоспособности оборудования и элементов систем (п.5.2.2 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; устранение неисправностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефекторов, замена дефектных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, технического обслуживания и ремонт оборудования систем холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие клапана с боковой подачей воздуха;

контроль состояния в помещениях антикоррозийной окраски металлических 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 печей, каминов и очагов в многоквартирных домах: определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; устранение неисправностей печей, каминов и очагов, ведущих к нарушению противопожарных требований и угрозе газа, а также обслуживание оголовков дымовых труб (дымоходов); установка от сажи дымоходов в трубе печей; устранение завалов в дымоходных каналах;

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 решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену такого Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания вносится 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. 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, утвержденным 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: Теплов Василий Алексеевич (на основании Устава) e-mail: ts_k.100@mail.ru сайт: http://www.lenremstroykompleks.ru/ г. Екатеринбург р/с 40702810000020007805 к/с 30101810965770000413 БИК 046577413 ОКНО 30819625 Управляющая компания ООО «Ремстройкомплекс» Директор В.А. Теплов	Собственник: ФИО <u>Шмидт Елена Николаевна</u> Адрес: <u>ул. Фрунзенская 15-3 кв. 73</u> Тел. <u>8-904-168-75-83</u> Собственник <u>Шмидт Елена Николаевна</u>
--	--

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

выявление увеличения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления задних балок в стенах, распада 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 крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

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

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, крепежей элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых 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 отирания железобетонных карбов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предназначенных (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 очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующего стоку дождевых и талых вод.

проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи (п. 6.1.23 Правил и норм №170);

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

проверка и при необходимости восстановление напышенного притирочного 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 антикоррозийного 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);

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

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, наклонных креплениях ограждений, выбоина 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 протечек косоуров, нарушения связей косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление протечек несущих конструкций, нарушений крепления ступеней, площадок, поручней, ограждений, 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 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 отделочных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений 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 крылец и зонтов над входами в здание, в подвалах и над балконами;

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

**УСЛУГИ И РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МОНОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**
(ШПФ № 290 от 03.04.2013 г.)

Приложение № 1 к договору управления жилым
многоквартирным домом по адресу:
ул. Мухоморова дом № 41 к3
г. Бийск Республика Алтай

№ 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 отделок, 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 обследования и мониторинга технического состояния (утв. Приказом Ростехнадзора от 25.03.2010 N 37-ср); Постановление Госстроя от 27.09.2003 №170		
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			
1.1.	- соответствие параметров вертикальной привязки территории вокруг здания проектным параметрам - технического состояния внешних частей конструкций с выведением: ➢ признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; ➢ коррозии арматуры, расщелин, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; ➢ поражения гнилью 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 эксплуатационно 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) Внеплановые (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 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, являющихся в том числе и подвалами, принятые меры, исключающие подтопление, захламление, загрязнение и затопление таких помещений, а также меры, обеспечивающие их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
контроль за состоянием дверей подвалов и технических полов, 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 локальной частью здания и стенами, нецелесообразности подготовленных 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 крупнопанельных блоков;

выявление повреждений в кладке, кирпича и характера трещин, выпучивания, 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 и устранение повреждений конструкций рубленых, кирпичных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, вкруток, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличие в таких конструкциях утраток, повреждений тисла, деформированных гвоздей и жучками-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:

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

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

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

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

выявление запыленности перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, целостности и влажности засыпки, поврежденности тисла и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, теплоизоляции и звукоизоляции, датчики отключенных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

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

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, отслоения защитного слоя бетона, отслоения 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 выпучивания стальных связей и анкеров, поврежденной кладки под опорами балок и чердачных, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения 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 выявления нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, комбинированных и трещин;

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), газообогревание, водоснабжение.

Содержание и ремонт 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 перечня 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 уполномоченной 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. Алтайская дом № 213 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" 09 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязуются 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 промазки 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 (инициатором, аредатором) дверей и оконных задвижек;

горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребную жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее +60 С - для отпусков 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, 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 электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газообогревание - бесперебойное круглосуточное в течение года;

- водоснабжение - бесперебойное круглосуточно в течение года.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденным СПбФ № 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 наймателях 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 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 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:

установление собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с использованием собственности 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, 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. Алтайская дом № 213.

	(другое)	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	электрооборудование	
	холодное водоснабжение	
	горячее водоснабжение	
	водоснабжение	
	газоснабжение	
	отопления (от внешних котельных)	
	отопления (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;
- 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 назначении 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 жалоб и заявок 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 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. Совершать информирование Собственников и(или) Пользователей об определении (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 случаев на проведение плановых ремонтных работ и устранения 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			
внутреннее			
электроснабжение			
тепловые сети и оборудование			
водопровод			
канализация			
микроклимат			
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 исполнением настоящего Договора. Обеспечить указанным 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, документацией на многоквартирный дом, а также ее передачу вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребителю кооперативу либо в случае исторического 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.

2.1.19. Выполнить 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 предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

2.2.1. Проводить опилку 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 пачками и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

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

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электросчетками, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождающих коридоров, проходов, лестничных клеток, запиравших 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, 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., влн. № 62-03 от 16.07.2009г.;

- другие требования законодательства.

2.2.4. Прокладывать, перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.5. Не производить переустройство расположенных 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 электросчетками;

- нежильного помещения - указанную установленную электрической энергии мощность, к внутренней сети электрообеспечения без выполнения соответствующей реконструкции сети электрообеспечения 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 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)
17.	Помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
18.	Количество лестниц
19.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)
20.	Уборочная площадь общих коридоров
21.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)
22.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
23.	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 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, в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.9. Не возводить при реконструкции и отделке несущих и/или несущих конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулируемую 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 ремонту, 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 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 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 подсел), принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору, а также определить место для размещения объявлений и информации, помещенные для хранения инвентаря обслуживающего персонала в целях надлежащего исполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору. Кошню данного решения предоставить Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право назначения уполномоченного лица Собственников и самостоятельного решения указанных вопросов.

2.2.15. 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 нахождении 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);

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию 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 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, причинения ущерба третьим лицам (или) Управляющей компании, выполнения самовольных переустройств и перестройек, нарушений п. 2.2-2.2.7 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. Исправлять 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. Иметь право собственности средства в общем имуществе, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками.

3.1.8. Пользоваться 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, вводимые 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 выполнение работ на имуществе, не относящемуся 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)

- плату за капитальный ремонт многоквартирного дома,

- плату за коммунальные услуги

4.2. III жилищно-коммунального хозяйства Пользователя-наймаателя по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наймаатели 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 предоставление платёжных документов (квитанций за ЖКУ), плату за снятие показаний приборов учета. Плата, внесенная Пользователем-наймаателем жилого помещения за наём 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:

суды и входная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов (п.3.2.7 Протокол и нормы №170: Постановление Самарской области от 23.10.2012 по делу N А72-6688/2012);

важная протирка оконных рам, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков ставочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон.

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

проведение дезинциации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция санитков, дворных 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, вывоз мусора, придорожной территории для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придорожная 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 придорожной территории от снега и льда при наличии толщины свыше 5 см;

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

очистка придорожной территории от наледи и льда;

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

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

подметание и уборка придорожной 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;

прополка 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 отвакуэ жилищных бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров, вывоз жидких бытовых отходов из дворных туалетов, находящихся на придорожной территории;

вывоз бытовых сточных вод из санитков, находящихся на придорожной территории; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутных, содержащих лампы и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов (ПН РФ от 03.09.2010 №681).

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарной лестниц, дверей, 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 Протокол и нормы №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, установленному 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, 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 (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) помещения не является основанием невнесения 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 обязательства 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, поданными 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, представить 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 водоподогревателях в многоквартирных домах;

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

2.6.12 Проверка и ремонт АЗГВ;
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (5.2.10 Проверка и ремонт АЗГВ);

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 водоснабжения 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, в каналах);

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

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

контроль состояния и немедительное 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 надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участка 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 пусконаливочных 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 (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление целостности заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных устройств, электроснабжения, устройств

дамыдуления, 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 осмотра, 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.

6. Ответственность сторон.

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

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 судебных издержек.

10. Работы, выполняемые в целях надлежного содержания перепродок в многоквартирных домах:

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания

оборудования и систем жилищно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

15. Работы, выполняемые в целях надлежного содержания систем вентиляции и дымоудаления многоэтажных домов:

проверка) теплениа теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

при проведении дополнительных работ.

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

определение целостности конструкции и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов, устранение неисправностей печей, каминов и очагов, ведущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обеспечения оголовков дымоходов труб (дымоходов), отрыва от сажного дымохода и труб печей.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных теннисных дворов и подоплавателей в многоквартирных домах:

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

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

выявление увлажненности и загнивания деревянных балок, нарушений утепления щелок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на шпестности 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, засорения мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противомошарной защиты деревянных конструкций, крепления элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, холодных досок и переходных мостиков на чердаках, ослепленных 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 кровельных 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 от скопления снега и наледи (п. 4.6.1.2.3 Правил в норм №70);

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 прилегающего защитного слоя для эластомерных или термостойких мембран балластного способа соединения кровли;

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

проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных смесей, 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 проступках в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов хосоури, нарушения связи хосоури с площадками, коррозия металлических конструкций в домах с лестницами по стальным хосоури;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, арбалов в конструкциях лестниц, также выявление трещин и других повреждений в ступенях и ограждениях;

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 хосоури краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным хосоури;

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 и повреждений в несущих конструкциях, ослабления связи отдельных слоев со стенами, нарушения целостности и герметичности наружных водосточков;

контроль состояния и работоспособности подметки 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 крылец и зонтов над входами в здание, в подъездах и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (дверочки, пружины), откатчиков хода дверей (остановки);

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, Собственники обязаны 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. Несотъемлемыми 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
Переворот: Тетива, Выходящий, Выходящий (при необходимости)
Устава)

e-mail: rsk.100@mail.ru

сайт: <http://www.len.gtinstruikompleks.ru/>
в филиала № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО)
г. Екатеринбург

р/с 40702810000020007805 №с 30101810965770000413
БИК 046577413 ОЖПО 30819625

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»
Директор: В.А. Тетива

Собственник:
Ф.И.О. Васильева
Адрес: Уч. Чувашская 69 №73
Тел. 8-908-905-13-30

Собственник
Васильева

Приложение № 1 к договору управления жилым многоквартирным домом по адресу: ул. Васильевская № 21 к. 3
2. Владельцы
ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МОНОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
 (ППРФ № 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 крыш) и несущих конструкций (вертолетов, внутренних отделок, 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 обслуживания и мониторинга технического состояния (утв. Приказом Ростехнадзора от 25.03.2010 N 37-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 внешних частей конструкции с выявлением: ➤ признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, ➤ коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, 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 ПП №170) (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 водостола 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, исключаящих подтопление, застывание, зарывание и загрязнение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 контроль за состоянием дверей подвалов и технических подпольй, заборных 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 подпольем частью здания и стенами, неисправности водосточных устройств;

выявление признаков коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах приклеивания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кадре, наличии и характера трещин, выветривания, 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, карасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, вкруток, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, поврежденных гнилью, деформирующимися гребнями 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:

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

выявление наличия, характера и величины трещин в тесе перекрытия в 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 выровненного 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 ястия;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, износной состоянии кадки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных свода;

выявление признаков перекривания, поличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, целостности и влажности закладки, поврежденная гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструктивному перекрытию (покрытию);

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 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;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрулов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кадки под опорами блоков и перемычек, раздробления камня или смещения рамок кадки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, деформирования гребнями и жуками-точильщиками, расхождение древесины, разрулов 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, колебаний и трещин;