

ДОГОВОР № 11/15
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Выкса

"01" октября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Прометей», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Кураева В.В., действующего на устава, с одной стороны, и старшая по дому Королев Сергей Александрович, действующий от имени собственников на основании протокола от 24 Сентября 2015г., в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (квартир) в многоквартирном доме, указанного в протоколе от 24 сентября 2015г. и хранящегося по адресу д.5, ул. Красные Зори, г.Выкса, Нижегородская обл., 607060.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации,

1.4. Многоквартирным жилым домом является жилой дом, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Выкса, ул. Красные Зори, дом 5.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Нижегородская область, г. Выкса, улица Красные Зори, д.5, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное

обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Нижегородская область, г. Выкса, ул. Красные Зори, д.5;

б) год постройки - 2005г.;

в) этажность - 5;

г) количество подъездов -6;

д) количество квартир - 48;

е) Общая площадь нежилых помещений 2281,8 кв. м.;

ё) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома 4870 кв. м;

ж) кадастровый номер земельного участка 52:52:01 08 10:0043

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, выполнять меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.

3.1.2. Оказывать услуги по хозяйственному обслуживанию, техническому обслуживанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2, №3, №4, №5 к настоящему Договору.

3.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством, повлекшим за собой выдачу предписаний надзорных органов, связанных с неисполнением требований действующего законодательства (жилищного, гражданского, санитарно-эпидемиологического, в сфере пожарной безопасности и др.) Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление.

3.1.4.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за хозяйственное обслуживание, текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги через специализированную организацию, с которой обязуется заключить соответствующий договор. Договор, заключаемый с данной организацией должен предусматривать организацию начисления платежей за содержание, техническое обслуживание, текущий ремонт и управление многоквартирным жилым домом, а также за коммунальные услуги.

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

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также принимать и выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, устранять неисправности в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, а также вести оперативный журнал и журнал учета технического состояния Многоквартирного дома. Сроки и периодичность проведения осмотров Многоквартирного жилого дома и документальное оформление указаны в Приложении №3 к настоящему договору.

Прием заявок от Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений должно вести уполномоченное лицо Управляющей организации, сведения, о контактах которого должны быть размещены на информационных стендах в каждом подъезде Многоквартирного жилого дома.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Вести и хранить документацию, полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.14. В течение действия указанных в Приложении №4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.15. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и текущем ремонте общего имущества, за коммунальные и другие услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.16. Представлять Собственнику платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.17. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.21. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п. 3.1.5 настоящего Договора) производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.22. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по

требованию Собственника. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.23. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.25. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить

перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты

организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

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

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

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

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.3.1.22. настоящего Договора.

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

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии

с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания рассчитана на основании Постановления № 2436 от 29.05.2013г. Администрации городского округа города Выкса определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
- стоимостью услуг и работ по хозяйственному обслуживанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложениях №2, №3, №4 к настоящему Договору;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых пропорционально площади занимаемого Собственником помещения и на основании показаний приборов учета.

Тарифы оплаты за работы и услуги управляющей организации приведены в приложении №5 к настоящему договору.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с показаниями приборов учета.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами муниципальной власти г. Выкса и РСТ, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, хозяйственное обслуживание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставяемых, специализированной организацией по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем договоре, плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставяемом по поручению Управляющей организации платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой

начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственники вносят плату за управление Многоквартирным домом, хозяйственное обслуживание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе.

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по хозяйственному обслуживанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2, №3 и № 4, №5 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению между

Управляющей Организацией, Собственником или иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

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

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

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

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой

Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 7.1.1 настоящего Договора.

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

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

7.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

8. Особые условия

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

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания, распространяет свое действие на отношения сторон возникшие с 01.01.2015г., действует до 31.12.2017г, а в части исполнения взаимных обязательств (в т.ч. гарантийных) - до полного их исполнения.

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

11. Реквизиты Сторон

СОБСТВЕННИК:

Королева Сергей Александрович

Адрес: 607060, Нижегородской обл., город Выкса, улица Красные Зори, дом 5, квартира 9.

Паспорт 22 00 № 675598, выдан

Выксунский ГОВД

18.07.2001г.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «Прометей»

Адрес: 607061 Нижегородская обл., г. Выкса, м-н Гоголя, д.10

ИНН 5247017327

КПП 524701001

Р/с 40702810014040000426 в

ОАО «АКБ САРОВБИЗНЕСБАНК»

К/с 3010181020000000721

БИК 042204721

тел./факс: 8(83177) 3-72-09

e-mail: prometey_viksa@mail.ru

Директор ООО «Прометей»

Королев

С.А. Королев

Кураев

Кураев В.В.



**Характеристика многоквартирных жилых домов, передаваемых филиалом
ОАО «ОМК-сталь» в управление Управляющей организации**

СОБСТВЕННИК:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

п/п	№ квартир	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры кв.м.	Номер свидетельства государственной регистрации права	Собственник
1	2	3	4	5	6	7
Нижегородская область; г. Выкса; ул. КРАСНЫЕ ЗОРИ, дом 5						
1	1	2		52,6	52-АБ № 847434	Дедова Вера Павловна
2	2	2		85,5	52-АБ №693662	Никифорова Евгения Анатольевна
3	4	3		85,5	52-АБ №488347	Сулейманов Сулейман Ахмед-Оглы
4	7	5		52,6		Крупнова М.В.
	8	5		86,3		Пономорев И.В.
5	9	2		69,4	52-АБ № 352487	Королев Сергей Александрович
6	10	2		69,8		Зубакова И.А.
7	11	3		69,7	52-АБ № 352988	Прусс Леонид Моисеевич
8	14	4		70,5		Лещев Е.А.
9	16	5		70,4		Тиунов О.Ю.
10	20	3		86,4	52-АБ № 693664	Антонов Александр Александрович
11	22	4		86,1	52-АБ № 742249	Авчухов Сергей Иванович
	26			85,1		Лукьянов В.Н.
12	27	3		53,5		Анисимов Антон Валерьевич
13	28	3		84,7	52-АБ № 488115	Анисимов Антон Валерьевич
14	32	5		85,3		Лукин С.А.
15	35	3		70,3	52-АБ № 434048	Ледяева Ольга Валерьевна
16	36	3		69,2		Никитин С.А.
17	40	5		69,2		Епишков С.Н.
18	41	2		52,7	52-АБ № 847127	Капранов Герман Петрович
19	42	2		86,4	52-АБ №410445	Копылов Александр Валерьевич

СОБСТВЕННИК:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

С.А. Королев

Королев

Кураев В.В.



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ХОЗЯЙСТВЕННОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

1. Санитарно-профилактические мероприятия (содержание здания в соответствии с существующими санитарными нормами: дезинфекция, дератизация, дезинсекция, хранение и вывоз отходов, уход и охрана зеленых насаждений и окружающей среды и т.д.).

2. Поддержание чистоты и порядка в здании, очистка и уход за напольными покрытиями, стенами, окнами, дверями, лестницами, ограждающими конструкциями лестниц, потолками, осветительными приборами, радиаторами мест общего пользования (клининговые услуги: ежедневная влажная уборка подъездов – 5 раз в неделю в период с апреля по ноябрь, 3 раза в неделю с декабря по февраль, за исключением выходных и праздничных дней).

3. Наведение порядка на прилегающих территориях, включая уборку снега и наледи, стрижку и полив газонов, уход за зелеными насаждениями и элементами благоустройства.

а. Сохранение достойного внешнего вида здания, комфортности пребывания в здании, наблюдение за обеспечением допустимого уровня шума в отдельных квартирах в часы, установленные законом, информирование Заказчика о нарушителях.

Периодичность работ по уборке подъездов и лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
	мусоропровод	лифт	мусоропровод и лифт	оборудование отсутствует
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	-	ежедневно	-	ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Мытье пола кабины лифта	-	-	ежедневно	ежедневно

Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	-	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Мытье окон	1 раз в год			
Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка.	1 раз в неделю			
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в год			
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год			

Периодичность работ по обслуживанию мусоропроводов

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
3	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5	Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно
6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
7	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
8	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
9	Устранение засора	по мере необходимости

СОБСТВЕННИК:

С.А. Королев

Королев

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Кураев В.В.



**ПЕРЕЧЕНЬ, ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ ОСНОВНЫХ РАБОТ
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**- РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСМОТРОВ ОТДЕЛЬНЫХ
ЭЛЕМЕНТОВ И ПОМЕЩЕНИЙ**

а. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.), укрепление трубопроводов.

б.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др.; замена радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.; укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов).

б. Проветривание колодцев.

1.1. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.2. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.3. Прочистка канализационного лежака.

1.4. Промазка свищей, участков кровли и др.

1.5. Проверка заземления оболочки кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.6. Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы). Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств во всех помещениях, на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках:

а) Протирка и смена перегоревших электролампочек.

б) Устранение мелких неисправностей электропроводки.

в) Смена штепсельных розеток и выключателей.

**2. РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ МНОГОКВАРТИРНОГО
ЖИЛОГО ДОМА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ВЕСЕННЕ-ЛЕТНИЙ ПЕРИОД**

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Установка/ Снятие пружин /доводчиков на входных дверях.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек,

2.5. Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков.

Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах.

**3. РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ МНОГОКВАРТИРНОГО
ЖИЛОГО ДОМА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД**

3.1. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования.

3.2. Замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей мест общего пользования.

3.3. Утепление входных дверей в подъезды.

- 3.4. Ремонт и утепление чердачных перекрытий.
- 3.5. Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.7. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.
- 3.8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, в подвалах.
- 3.9. Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления.
- 3.10. Ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.11. Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений.
- 3.12. Укрепление номерных знаков.
- 3.13. Заделка продухов в цоколях зданий.
- 3.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
- 3.15. Ремонт и постановка пружин/доводчиков на входных дверях.
- 3.16. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. ПРОЧИЕ РАБОТЫ

- 4.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления в период ее опробования.
- 4.2. То же вентиляции.
- 4.3. Промывка системы центрального отопления.
- 4.4. Очистка и промывка водопроводных баков.
- 4.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием
- 4.6. Прочистка колодцев
- 4.7. Подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации.
- 4.8. Удаление с крыш снега и наледей.
- 4.9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5. ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРОВ ЭЛЕМЕНТОВ МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Осматриваемые элементы и помещения здания	Периодичность осмотров, мес.	Примечание
1	2	3
2) Крыши	6	
3) Деревянные конструкции и столярные изделия	12	Не менее 1 раза/год
4) Каменные конструкции	12	Не менее 1 раза/год
5) Железобетонные конструкции	12	Не менее 1 раза/год
6) Дымоходы, дымовые трубы	3	Проводится осмотр и прочистка перед началом и в течение отопительного сезона
7) Газоходы	3	
8) Вентиляционные каналы	12	Не менее 1 раза/год
9) То же, в помещениях, где установлены газовые приборы	3	
10) Внутренняя и наружная отделка	12	Не менее 1 раза/год
11) Полы	12	Не менее 1 раза/год
12) Перила и ограждающие решетки на окнах, лестничных клетках	6	

13) Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения	6	
14) Системы центрального отопления:		Осмотр проводится в отопительный период
15) В квартирах и основных функциональных помещениях зданий и сооружений,	6	
16) на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах	2	
17) тепловые вводы, оборудование	2	
18) Мусоропроводы	Ежемесячно	
19) Электрооборудование: открытая электропроводка	3	
20) скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах	6	
21) светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях)	3	
22) Электрооборудование водоподкачки фекальных и дренажных насосов	2	
23) Жилые и подсобные помещения квартир: лестницы, тамбуры, вестибюли, подвалы, чердаки и прочие вспомогательные помещения	12	Не менее 1 раза/год

6. СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ЭЛЕМЕНТОВ МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА.

Наименование элементов здания и неисправностей	Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления), суток
1	2
1. КРОВЛЯ	
a) Протечки	1
b) Неисправности в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.)	5
c) То же, внутреннего водостока	2
d) То же, наружного водостока	5
2. СТЕНЫ	
e) Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
f) Протечки стыков панелей	7
g) Неплотности в дымоходах и газоходах	1
3. ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	

h) Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен, витражей, витрин, стеклоблоков и т.п. в помещениях общего пользования и временно свободном жилищном фонде – за счет собственника ЖФ, в квартирах, переданных в пользование, аренду – за счет нанимателя;	
i) В зимнее время	1
j) В летнее время	3
4. ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
k) Отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушению	5 (с немедленным принятием мер)
l) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами на высоте более 1,5 м	Немедленно с принятием мер безопасности
m) То же, на цокольной части	5
5. САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
n) Течи водопроводных кранов и смывных бачков помещениях общего пользования и временно свободном жилищном фонде – за счет собственника ЖФ, в квартирах, переданных в пользование, аренду – за счет нанимателя;	1
o) Неисправности аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях	Немедленно
p) Неисправности мусоропровода	1
q) Неисправности фекальных и дренажных насосов	1
6. ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА	
r) Неисправности электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.)	Немедленно
s) То же, неаварийного характера	1
t) Неисправности переговорно-замочного устройства	1
u) Неисправности электроплит	1
7. ЛИФТЫ	
v) Неисправности лифта	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)

7. ПРИМЕРНЫЙ ГРАФИК ОСМОТРОВ НА ГОД В ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Элементы здания	Условное обозначение	Период
1) Крыши	О1	15.04. - 15.05.
	О2	15.08. - 15.09.
2) Деревянные конструкции и столярные изделия	О1	15.04. - 15.05.
3) Каменные (кирпичные) конструкции	О1	15.04. - 15.05.
4) Железобетонные конструкции	О1	15.04. - 15.05.
5) Дымоходы, дымовые трубы	О1	15.04. - 15.05.
	Ч1	15.07.-15.08.
	Ч2	15.11-15.12.
	Ч3	15.01-15.02.
60 Газоходы	О1	15.04. - 15.05.
	Ч1	15.07.-15.08.
	Ч2	15.11-15.12.
	Ч3	15.01-15.02.
7) Вентиляционные каналы	О2	15.08. - 15.09.
8) То же, в помещениях, где установлены газовые приборы	О1	15.04. - 15.05.
	Ч1	15.07.-15.08.
	Ч2	15.11-15.12.
	Ч3	15.01-15.02.
9) Внутренняя и наружная отделка	О1	15.04. - 15.05.
	О2	15.08. - 15.09.
10) Полы	О1	15.04. - 15.05.
	О2	15.08. - 15.09.
11) Перила и ограждающие решетки на окнах, лестничных клетках	О1	15.04. - 15.05.
	О2	15.08. - 15.09.
12) Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения	О1	15.04. - 15.05.
	О2	15.08. - 15.09.
13) Системы центрального отопления:		
а) В квартирах и основных функциональных помещениях зданий и сооружений,	О1	15.04. - 15.05.
	О2	15.08. - 15.09.
б) на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах	Ч4	15.03. - 15.04.
	О2	15.08. - 15.09.

	Ч2	15.11-15.12.
	Ч3	15.01-15.02.
в) тепловые вводы, оборудование	Ч4	15.03. - 15.04.
	О2	15.08. - 15.09.
	Ч2	15.11-15.12.
	Ч3	15.01-15.02.
14) Мусоропроводы	Ч5	5 -10 каждого месяца
15) Электрооборудование: открытая электропроводка	О1	15.04. - 15.05.
	Ч1	15.07.-15.08.
	Ч2	15.11-15.12.
	Ч3	15.01-15.02.
16 скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах	О1	15.04. - 15.05.
	О2	15.08. - 15.09.
17) светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях)	О1	15.04. - 15.05.
	Ч1	15.07.-15.08.
	Ч2	15.11-15.12.
	Ч3	15.01-15.02.
18) Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления ОДС (домофоны, кабельные сети, интернет, спутниковое ТВ и т.п.)	Ч4	15.03. - 15.04.
	О2	15.08. - 15.09.
	Ч2	15.11-15.12.
	Ч3	15.01-15.02.
19) Электрооборудование домовых отопительных котельных и бойлерных, мастерских, водоподкачки фекальных и дренажных насосов	Ч4	15.03. - 15.04.
	О2	15.08. - 15.09.
	Ч2	15.11-15.12.
	Ч3	15.01-15.02.
20) Жилые и подсобные помещения квартир: лестницы, тамбуры, вестибюли, подвалы, чердаки и прочие вспомогательное помещения объектов социально-культурного назначения	О1	15.04. - 15.05.

8. ДОКУМЕНТАЛЬНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ОСМОТРОВ

8.1. Плановые общие осмотры оформляются полностью в соответствии с установленной формой приведенной ниже.

8.2. В акте технического осмотра частичного осмотра в графе 1 приводятся только те элементы здания, объекта, которые были осмотрены.

8.3. Внеплановые, аварийные осмотры оформляются актом произвольной формы и могут быть рукописными, при этом допускается составление акта неполным составом членов комиссии.

8.4. Результаты осмотров отражаются в документах по учету технического состояния здания или объекта (журналах учета технического состояния) В журналах должны содержаться: оценка технического состояния здания или объекта и его элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

8.5. Ведение журналов учета технического состояния многоквартирного жилого дома осуществляет ответственный работник Управляющей организации на основании актов осмотра жилого здания. Незначительные дефекты и неисправности (к примеру капает вода в умывальнике, шумит насос, туго закрывается форточка, откололась плитка и т.п.), не создающие угрозы аварии оборудования зданий и объектов отражаются в оперативном журнале дежурным персоналом Управляющей организации (Заказчика, надзорными органами и т.п.). Выявленные незначительные дефекты устраняются при плановых мероприятиях по техническому обслуживанию объекта или включаются в акт при очередном плановом осмотре, для принятия решения об устранении.

8.6. Обязанность Управляющей организации вести оперативный журнал и журнал учета технического состояния здания (объекта) должен содержать Договор управления Управляющей организации

8.7. Приемку и учет заявок проживающих по договорам найма, пользования, арендаторов на устранение неисправностей элементов жилых зданий ведет ответственное должностное лицо Управляющей организации, сведения о контактных данных которого размещаются на информационных стендах в каждом подъезде.

9. ФОРМА АКТА ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА

Акт технического осмотра многоквартирного жилого дома

№ _____ « _____ » _____ 2015г.

Наименование объекта

Вид осмотра (плановый, неплановый, аварийный, полный частичный)

Состав комиссии (Ф.И.О., должность, подразделение):

Комиссией при осмотре выявлены следующие дефекты, неисправности, нарушения элементов здания, объекта:

Наименование	Дефекты	Объемы	Метод определения объема:
1) Крыши			Например : Визуально
2) Деревянные конструкции и столярные изделия			Замеры рулеткой и т.п.
3) Каменные конструкции			
4) Железобетонные конструкции			

5) Панели полносборных зданий и межпанельные стыки			
6) Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты в полносборных зданиях			
7) Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой			
8) Печи, Кухонные очаги, дымоходы, дымовые трубы			
9) Газоходы			
10) Вентиляционные каналы			
11) То же, в помещениях, где установлены газовые приборы			
12) Внутренняя и наружная отделка			
13) Полы			
14) Перила и ограждающие решетки на окнах, лестничных клетках			
15) Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения			
16) Системы центрального отопления:			
а) В квартирах и основных функциональных помещениях зданий и сооружений,			
б) на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах			
с) тепловые вводы, котлы и котельное оборудование			
17) Мусоропроводы			
18) Электрооборудование:			
а) открытая электропроводка			
б) скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах			
с) светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях)			
19) Системы дымоудаления и пожаротушения			
20) Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления ОДС			
21) Электрооборудование домовых отопительных котельных и бойлерных, мастерских, водоподкачки фекальных и дренажных насосов			
22) Жилые и подсобные помещения квартир: лестницы, тамбуры, вестибюли, подвалы чердаки и прочие вспомогательные помещения объектов социально-культурного назначения			
Прочие:			

Подписи членов комиссии:

СОБСТВЕННИК:

С.А. Королев

Королев

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Кураев В.В.



ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА, ВЫПОЛНЯЕМЫХ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

1. ФУНДАМЕНТЫ И СТЕНЫ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

- 1.1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
- 1.2. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.
- 1.3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- 1.4. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.
- 1.5. Ремонт приямков, входов в подвал.
- 1.6. Ремонт отдельных участков отмосток по периметру зданий.
- 1.7. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
- 1.8. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

2. СТЕНЫ

- 2.1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление, облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 м².
- 2.2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
- 2.3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- 2.4. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.
- 2.5. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
- 2.6. Устранение сырости, продуваемости.
- 2.7. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

3. ПЕРЕКРЫТИЯ

- 3.1. Временное крепление перекрытий.
- 3.2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков межбалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок).
- 3.3. Восстановление засыпки и смазки.
- 3.4. Антисептирование и противопожарная защита древесины.
- 3.5. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
- 3.6. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
- 3.7. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.
- 3.8. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

4. КРЫШИ

- 4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.
- 4.2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

4.3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т.д.

4.4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.

4.5. Частичная замена рулонного ковра (участками до 2 м²).

4.6. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

4.7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн и др.

4.8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

4.9. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.

4.10. Очистка кровли от снега и наледи.

5. ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ, СВЕТОПРОЗРАЧНЫЕ КОНСТРУКЦИИ

5.1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).

5.2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.

5.3. Смена оконных и дверных приборов.

5.4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.

5.5. Врезка форточек.

6. ПЕРЕГОРОДКИ

6.1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.

6.2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

6.3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

7. ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, КРЫЛЬЦА, ЗОНТЫ, КОЗЫРЬКИ НАД ВХОДАМИ В ПОДЪЕЗДЫ, БАЛКОНАМИ ВЕРХНИХ ЭТАЖЕЙ

7.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

7.2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.

7.3. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.

7.4. Частичная замена элементов деревянных лестниц.

7.5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.

7.6. Восстановление гидроизоляции полов и оцинкованных свесов балконных плит, заделка покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью.

7.7. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.

7.8. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.

7.9. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

8. ПОЛЫ

8.1. Замена отдельных участков покрытия полов (участками до 2 м²).

8.2. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.

9. ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА

9.1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.

9.2. Восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой отдельными местами.

9.3. Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов.

9.4. Восстановление штукатурно-малярного покрытия стен, потолков, полов во всех помещениях, кроме жилых, в которых они производятся нанимателем.

10. НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА

10.1. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.

10.2. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.

10.3. Масляная окраска дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, пергол, цоколя.

10.4. Восстановление домовых знаков и наименования улиц.

11. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

11.1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры, контрольно-измерительных приборов.

11.2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.

11.3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.

11.4. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.

11.5. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

11.6. Гидравлическое испытание и промывка системы.

11.7. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.

11.8. Регулировка и наладка систем отопления.

12. Газоснабжение

12.1. Устранение неплотностей в газовых трубах в местах соединений (подтяжкой муфт и контргаяк).

12.2. Притирка и ремонт пробочных кранов на трубопроводах и смазка их тавотом, установка недостающих съемных ручек на пробочных кранах.

12.3. Очистка и набивка железных манжет (гильз) на трубах в местах их прохождения через перекрытия и стены.

12.4. Ремонт и смена кранов и выключателей газовых плит. Ремонт регуляторов подачи воздуха.

12.5. Утепление стояков в лестничных клетках и трубопроводов в подвалах.

12.6. Ремонт вентиляционных вытяжных каналов от газовых приборов.

13. ВЕНТИЛЯЦИЯ

13.1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздуховодов.

13.2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования.

13.3. Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.

14. ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ, ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ (ВНУТРИДОМОВЫЕ СИСТЕМЫ)

14.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.

14.2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, запорной арматуры.

14.3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.

14.4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.

14.5. Замена внутренних пожарных кранов.

14.6. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

14.7. Прочистка дворовой канализации, дренажа.

14.8. Антикоррозийное покрытие, маркировка.

14.9. Ремонт или замена регулирующей арматуры.

14.10. Промывка систем водопровода, канализации.

14.11. Замена контрольно-измерительных приборов.

15. ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ И СЛАБОТОЧНЫЕ УСТРОЙСТВА

15.1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.

15.2. Замена поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных электроплит.

15.3. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др. (кроме жилых квартир).

15.4. Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.

15.5. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.

15.6. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением зданий.

15.7. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств.

15.8. Замена приборов учета.

15.9. Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.

15.10. Восстановление цепей заземления.

16. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО

16.1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.

16.2. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т. д.

16.3. Оборудование площадок для выгула животных.

17. ПРОЧИЕ РАБОТЫ

17.1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

17.2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.

17.3. Укрепление и установка домовых знаков.

17.4. Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств (домофонов).

17.5. Замена или укрепление затворов мусоропроводов, установка приспособлений для прочистки стволов.

17.6. Наладка всех видов внутридомового оборудования.

17.7. Устройство и ремонт газовых плит.

17.8. Устройство и ремонт скамеек на придомовой территории.

18. Гарантии.

18.1. Устанавливается гарантийный срок на выполненные работы и услуги по текущему ремонту – 1 год

*а) Озеленение придомовой территории,
срок исполнения: апрель-май*

*б) Служба газов
срок исполнения: по мере необходимости.*

СОБСТВЕННИК:

С.А. Королев

Королев

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Кураев В.В.



Приложение 5.

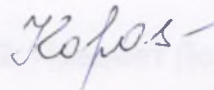
Тарифы за работы и услуги, выполняемые управляющей организацией

Наименование работ, услуг	Тариф, Руб/м2
Плата за коммунальные услуги.	По тарифам, установленным органами муниципальной власти города Выксы и РСТ
Плата за техническое обслуживание многоквартирного дома, руб/м2	3,02
Плата за хозяйственное обслуживание многоквартирного дома, руб/м2	3,05
Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, руб/м2	1,85
Итого: "Содержание многоквартирного дома", руб/м2	7,92
Плата за текущий ремонт многоквартирного дома, руб/м2	4,14
Всего руб/м2	12,06
Уборка лестничных клеток руб/м2	0,68

СОБСТВЕННИК:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

С.А. Королев



Кураев В.В.

