

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Кандалакша

« 01 » августа 2015 год

Общество с ограниченной ответственностью «УК ДОМОВОЙ 2», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» сокращенно УО, в лице генерального директора Пузанова Сергея Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома (граждане и организации) № 7, расположенного по адресу улица Батюты в г. Кандалакша, Мурманской области (далее по тексту МКД), именуемые в дальнейшем: Собственник, Собственники, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, указанных ниже, которые являются решением общего собрания от 08 июня 2015 года. Собственники и Управляющая организация по тексту настоящего договора совместно именуется Стороны.

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. По настоящему Договору управления многоквартирным домом одна сторона Управляющая организация по заданию другой стороны Собственников помещений в МКД в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее по тексту в т.ч. управление МКД)(п. 2 ст. 162 ЖК РФ).

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Управление МКД должно осуществляться в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению МКД установленными Правительством РФ.

1.2. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений МКД. (п.1. , п.4. ст. 162 ЖК РФ)

1.3. С целью надлежащего исполнения условий настоящего договора Управляющая организация (УО) заключает необходимые договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг иные договоры необходимые УО для выполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору, УО ведет необходимую хозяйственную деятельность, обрабатывает персональные данные лиц получающих работы, услуги, в том числе коммунальные по настоящему договору.

Управляющая организация несет полную ответственность перед Собственниками за действия третьих лиц, нанятых УО в рамках настоящего договора, качество выполненных третьими лицами работ (услуг).

1.4. В соответствии с требованиями подп.1 п.3 ст. 162 ЖК РФ состав общего имущества МКД в отношении, которого будет осуществляться управление, приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Изменения в Приложение №1 к Договору могут быть внесены Управляющей организацией в случае изменений состава, объема общего имущества МКД в одностороннем порядке.

Технический паспорт МКД, документация, связанная с проведением общих собраний, решения общих собраний, переданная Управляющей организации иная документация, договоры с третьими лицами, выполняющими работы, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан хранятся в Управляющей организации. Передача документации от Собственников в УО осуществляется по акту приема-передачи.

1.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а так же порядок (периодичность) оказания данных услуг, выполнения работ содержится в Приложениях к настоящему договору:

- Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД,

- Приложение № 3 Перечень видов работ по текущему ремонту МКД, которые выполняются по мере необходимости.

1.6. Оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома не является предметом настоящего Договора. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по Решению Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома по результатам и на основании осмотров общего имущества с учетом рекомендаций и предложений Управляющей компании.

1.7. Стороны настоящего договора устанавливают способ извещения Собственников, лиц пользующихся помещениями в МКД по вопросам связанным с заключением, исполнением настоящего договора, изменением его условий, расторжением договора, **в том числе:**

- любая информация касающаяся общих собраний: проведение, принятые решения, утвержденные условия договора управления МКД, изменения в договор управления МКД и т.д.;

- информация о платежах по настоящему договору: изменении размера платежей, наличии задолженности;

- информация о предложениях УО: по необходимому текущему ремонту, вопросам, по которым необходимо принять решение общим собранием и т.д.;

- любой иной информации, касающейся общего имущества МКД, предоставления коммунальных услуг, проведения капитального ремонта, путем размещения вышеназванной информации, вопросов на досках объявлений, расположенных внутри или снаружи подъезда МКД, собственники иные лица пользующиеся помещениями в данном доме считаются извещенным, по истечении 5-ти дней с момента размещения такой информации на досках объявлений, расположенных в общественных местах (внутри подъезда или снаружи подъезда).

1.8. Условия настоящего договора являются решением общего собрания Собственников МКД, соответственно в силу п. 5 ст. 46 ЖК РФ утвержденные общим собранием условия настоящего договора обязательны для исполнения всеми собственниками МКД, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор.

Обязанность по подписанию настоящего договора лежит на каждом собственнике.

Собственник обязан в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием об утверждении условий настоящего договора и размещения решения общего собрания с условиями настоящего договора на доске объявлений подойти в УО и подписать настоящий договор. Не подписание Собственником настоящего договора не является основанием для его не исполнения.

1.9. Если между условиями настоящего договора и нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, принятых в пределах их полномочий и соответствующим действующему законодательству, регулирующим отношения связанные с управлением МКД возникли противоречия, то стороны настоящего договора руководствуются условиями императивных норм, соответствующих нормативных правовых актов, даже, если в условия настоящего договора не внесены соответствующие изменения.

2. Права и обязанности сторон

2.1 Работы по текущему ремонту установленные в Приложении № 3 настоящего договора выполняются при условии наличия финансирования со стороны собственников и достаточности имеющихся на лицевом счете МКД денежных средств для полного выполнения конкретного объема работ по текущему ремонту.

15 % денежных средств поступающих от Собственников в счет оплаты за выполнение текущего ремонта всегда сохраняются на лицевом счете МКД, как не прикосновенный запас для устранения аварийных ситуаций.

При недостаточности денежных средств заложенных в качестве неприкосновенного запаса для устранения аварийных ситуаций, денежные средства, поступившие на текущий ремонт, в первую очередь расходуются УО на устранение аварийных ситуаций без дополнительных

согласований с Собственниками, независимо от решения Совета МКД по последовательности выполнения текущего ремонта. К аварийным ситуациям относятся ситуации, которые немедленно должны быть устранены, в том числе ремонт инженерного оборудования, ремонт кровли для устранения течи (затопления), ремонт швов и панелей для устранения течи и промерзания и т.п. Оставшиеся денежные средства, собранные на лицевом счете МКД по статье текущий ремонт, расходуются на работы по текущему ремонту указанному в Приложении № 3.

Правом на определение последовательности выполнения текущего ремонта, указанного в приложении № 3, конкретного объема работ указанных в Приложении № 3 однако не свыше, чем в объеме по ожидаемым к поступлению денежным средствам, общее собрание собственников МКД, настоящим договором наделяет Совет МКД (подп. 1 п. 5 ст. 161.1 ЖК РФ). Решение (только оригинал) о последовательности проведения текущего ремонта, объемах текущего ремонта и другие необходимые условия для проведения текущего ремонта, в рамках перечня установленного в Приложении № 3, должно быть подписано членами Совета МКД, принявшими данное решение.

Решение должно быть принято не менее чем 51% голосов членов Совета МКД, каждый член Совета МКД обладает одним голосом. Решение Совета МКД, касающееся текущего ремонта может быть отменено решением общего собрания, если УО еще не заключила договоры на выполнение работ или не приступила к выполнению текущего ремонта.

Если в 1 квартале текущего года в УО не представлено решение общего собрания или решение Совета МКД по последовательности и объему выполнения текущего ремонта, последовательность и объем выполнения текущего ремонта на текущий год определяется самостоятельно УО. Управляющая организация извещает Собственников о первоочередном необходимом текущем ремонте общего имущества МКД в соответствии с п. 1.8. настоящего договора. В случае, если Собственники, Совет МКД не учли предложений Управляющей организации, не совершили действий необходимых УО для организации данного вида работ (провести собрание, собрать денежные средства), то Собственники несут ответственность перед другими Собственниками или третьими лицами, которым в результате был причинен ущерб.

В случае возникновения непредвиденной (внеплановой) и (или) аварийной ситуации Управляющая организация вправе за счет средств текущего ремонта устранять поломки, возникшие в результате аварийных, непредвиденных ситуаций. Денежные средства на аварийные, непредвиденные ситуации используются во внеочередном порядке независимо от планируемого текущего ремонта.

2.2. В случае, если УО приступила к выполнению работ по текущему ремонту, устранению аварийных ситуаций при недостаточности денежных средств на данный вид работ (в порядке кредитования Собственников) и в дальнейшем возникает ситуация с отсутствием денежных средств по вине Собственников (не оплата, несвоевременная оплата платежных документов) работы могут быть приостановлены УО, о чем собственники извещаются в порядке, установленном п. 1.7. настоящего договора.

2.3. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация в рамках настоящего договора:

- электроснабжение,
- холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- горячее водоснабжение,
- отопление.

2.4. Объем предоставляемой информации Собственникам и порядок её предоставления осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами РФ.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

2.5 Управляющая организация обязана:

2.5.1. В срок не позднее 30 дней с даты подписания настоящего договора, приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему договору.

2.5.2. Информировать Собственников в порядке установленном настоящим договором по вопросам предусмотренным Постановлением Правительства от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещениями в многоквартирных домах и жилых домах».

2.5.3. Информировать Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги путем изменения цены, в платежных документах выставляемых Собственникам с разъяснением оснований изменения.

2.5.4. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, принадлежащих Собственникам на праве собственности в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов по заявлению Собственника.

2.5.5. По требованию Собственника, членов семьи собственника, нанимателей муниципального жилья, арендаторов производить сверку оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, (включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления оплаты.

2.5.6. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии приступить к работам по ее устранению. Устранять аварии и неисправности при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования в сроки, установленные Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170. Если аварийная ситуация не может быть устранена в течение срока установленного Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170. по причинам не зависящим от УО, то она устраняется в сроки объективно необходимые для её устранения, после окончания обстоятельств препятствующих её устранению.

2.5.7 Управляющая организация обеспечивает ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, придомовые объекты, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, бухгалтерской документации, баз данных по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, иных документов, связанных с исполнением Договора, вносит в рабочую (локальную) документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. За свой счет восстанавливать документы и базы данных в случае их утери, порчи или отсутствия обновления по вине Управляющей организации.

2.5.8 УО обеспечивает регистрацию, учет и хранение письменных заявлений граждан по вопросам выполнения работ оказания услуг в рамках управления МКД по настоящему договору.

2.5.9 Управляющая организация в согласованное сторонами Договора время, по требованию Собственника, выделяет своих представителей для оперативного решения вопросов, связанных с исполнением Договора, разбором жалоб и заявлений граждан, осуществления плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ, услуг выполняемых Управляющей организацией по настоящему Договору.

2.5.10 Управляющая организация обеспечивает расчет платежей Собственника, (нанимателей муниципального жилья) за содержание и текущий ремонт общего имущества.

2.5.11 Управляющая организация принимает от Собственника, и третьих лиц вносящих плату за собственника, нанимателя оплату за жилое помещение и коммунальные услуги на свой расчетный счет или обеспечивает прием платежей на счет третьих лиц - за коммунальные услуги.

2.5.12 Управляющая организация обеспечивает доставку Собственникам или нанимателям муниципального жилья до 15 числа месяца, следующего за расчетным, расчетных документов (счетов-квитанций) на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Квитанция доставляется непосредственно УО в почтовый ящик. Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 25 числа месяца следующего за расчетным (истекшим месяцем) от Собственника (члена семьи собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя), арендатора иного лица осуществляющего оплату не поступило заявления в Управляющую организацию об отсутствии расчетного документа (счета-квитанции).

производить расчет пени за несвоевременную оплату платежей предусмотренных настоящим Договором в размере, установленном действующим законодательством, а именно в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ (Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору – Управляющей организации, 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 фактической выплаты включительно.)

2.5.13. Управляющая организация обязана рассматривать предложения, жалобы и заявления Собственника, нанимателей муниципального жилья касающиеся качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, качества коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленный действующим законодательством срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.5.14. По итогам года в течение первого квартала года, следующего за отчетным, представлять Собственникам в письменном виде отчет о выполнении Договора за соответствующий период путем размещения на информационных досках, расположенных в подъездах МКД.

2.5.15. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг и работ по Договору.

2.5.16 По заявлению Собственников, нанимателей по возможности устанавливать причины затопления, осуществлять осмотр объемов затопления, о чем составлять соответствующие акты.

2.5.17. Соглашение об обработке персональных данных

Настоящий пункт:

- является соглашением между Управляющей организацией и собственником, членами семьи собственника, нанимателем, членами семьи нанимателя иными лицами, пользующимися помещениями в МКД (далее по тексту настоящего пункта Субъекты персональных данных) и - одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных.

В соответствии с настоящим пунктом-заявлением и ФЗ «О персональных данных» Управляющая организация в качестве оператора обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего договора и в рамках деятельности Управляющей организации по управлению МКД. Управляющая организация наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе оформление счетов-квитанций содержащих персональные данные.

Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе: фамилию, имя, отчество; число, месяц, год рождения; все паспортные данные; место регистрации; место фактического проживания, номера телефонов; ИНН (для индивидуальных предпринимателей).

Использование персональных данных Субъект персональных данных так же разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.

2.6 Собственники, наниматели муниципального жилья обязаны:

2.6.1. Использовать помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующими законодательными, нормативными правовыми актами РФ.

2.6.2. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности. Соблюдать действующее Жилищное законодательство иные нормативные правовые акты РФ.

2.6.3. Соблюдать Правила связанные с предоставлением коммунальных услуг гражданам.

2.6.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения. Обеспечивать допуск в квартиры и помещения для осуществления Управляющей организацией технических обследований (планово-профилактических осмотров) общего имущества многоквартирного дома находящегося внутри помещений (квартир). Сведения о дате и времени технического обследования размещается в месте определенном в настоящем договоре - на доске объявлений.

2.6.5. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неисправностях и неудобствах для проживания, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения.

2.6.6. Соблюдать права и законные интересы иных лиц – пользователей помещений.

2.6.7. Устранять за свой счет все повреждения принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и иного имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, либо лиц находящихся по воле Собственника в принадлежащих Собственнику помещениях.

2.6.8. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, иных третьих лиц находившихся в помещении собственника.

2.6.9. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.6.10. При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, переустройстве, перепланировке в установленном действующими законодательными, нормативными и правовыми актами РФ, Мурманской области и города Кандалакша порядке помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности Собственнику, представлять Управляющей организации:

- копии правоустанавливающих документов;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;
- копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;
- копию постановления главы города о смене статуса помещения.

Обеспечивать за свой счет внесение изменений в технический паспорт многоквартирного дома.

В случае самовольного переустройства, перепланировки, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.6.11. Допускать в занимаемое жилое помещение и обеспечивать доступ к инженерным коммуникациям и оборудованию в любое время работников Управляющей организации и работников аварийных служб для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениями, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

2.6.12. Своевременно представлять в Управляющую организацию:

- копии правоустанавливающих документов на помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику;
- копии договоров найма с нанимателями помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику;

- информацию о смене собственников помещений, принадлежавших на праве собственности Собственнику, Ф.И.О. нового собственника вступления нового собственника в свои права, копии документов, подтверждающих смену права собственности на помещения.

2.6.13. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней.

2.6.14. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации ежемесячно оплату за содержание и ремонт жилого помещения, помещения (включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

2.6.15. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.6.16. 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. В случае не предоставления информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.6.17. Соблюдать иные обязанности, вытекающие из прав собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ.

2.6.18. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение ею условий Договора в сроки, установленные действующими нормативными правовыми актами.

2.6.19. Обеспечивать допуск сотрудников Управляющей организации в дни проведения планово-профилактических осмотров (ремонтов) в принадлежащие им помещения и обеспечивать доступ к общему имуществу МКД. Нести ответственность в случае не обеспечения допуска и доступа в помещения или к общему имуществу МКД в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе возмещать убытки УО, третьим лицам в связи с не обеспечением доступа и допуска.

2.6.20. В целях исполнения обязательств по настоящему договору по поставке коммунальных услуг, Управляющая организация по поручению и за счет собственников помещений в многоквартирном жилом доме, заключает соответствующие договора поставки коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Поставляемые ресурсы направляются на удовлетворение потребностей в соответствующей коммунальной услуге собственников и нанимателей помещений в многоквартирных жилых домах.

2.7 Управляющая организация имеет право:

2.7.1 Требовать надлежащего исполнения Собственником, нанимателем муниципального жилья своих обязанностей по Договору.

2.7.2 Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника и третьих лиц.

2.7.3 Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и стоимости услуг (работ) на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений, либо производить расчет платы на следующий год в соответствии с условиями настоящего договора.

2.7.4 Производить плановые (по графику) и внеочередные осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих на праве собственности Собственнику, поставив последних в известность о дате и времени осмотра в срок не менее 3-х дней до даты осмотра, в порядке установленном настоящим договором.

2.7.5 Требовать допуска в помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, конструктивных элементов здания, приборов учета, для проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией.

2.7.6 Привлекать третьих лиц (организации) к выполнению отдельных видов работ, оказания услуг, поставки и т.п. на основании договора с этими лицами.

2.7.7 Требовать от Собственника, нанимателей, иных законных пользователей помещениями Собственника внесения платы, в том числе в судебном порядке за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме),

Принимать от Собственника, нанимателей, иных законных пользователей помещениями Собственника оплату за содержание и ремонт жилого помещения по Договору. Передавать третьим лицам право требования долга с Собственников.

2.7.8 Взыскивать с Собственников, нанимателей, иных законных пользователей помещениями Собственника внесения платы, в порядке, предусмотренном действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ, задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и иную задолженность, убытки.

2.7.9 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области и города Кандалакша, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.8 Собственник имеет право:

2.8.1 Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

2.8.2 Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.8.3 Пользоваться общим имуществом дома, получать услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, коммунальные услуги в объемах и с качеством соответствующих действующему законодательству.

2.8.4 Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, за время отсутствия Собственника, нанимателей и членов их семей, иных законных пользователей помещениями Собственника и по иным основаниям, в размере и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а также за некачественное предоставление услуг по содержанию общего имущества.

2.8.5 Производить переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, только в порядке, установленном действующим жилищным законодательством РФ.

2.8.6 Осуществлять, в том числе в лице Совета многоквартирного дома (председателя Совета МКД), контроль за соблюдением Управляющей организацией ее обязанностей по Договору, установленных настоящим договором и нормативными правовыми актами РФ, субъекта РФ, муниципального образования г. Кандалакша.

2.8.7 Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее действующему законодательству поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

2.8.8 При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и виновных лиц.

2.8.9 Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности Собственника на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ.

2.9 Собственник не вправе:

- 2.9.1 Устанавливать, подключать и использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования. Незаконно в обход приборов учета использовать коммунальные услуги.
- 2.9.2 Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 2.9.3 Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).
- 2.9.4 Совершать, какие-либо действия нарушающие права и законные интересы иных Собственников, лиц приравненных к собственникам многоквартирного дома.
- 2.9.5 Нарушать сроки оплаты платежей установленных настоящим договором. Уклоняться от содержания общего имущества МКД, наносить ущерб или без законных оснований использовать общее имущество МКД.
- 2.9.6 Скрывать инженерные коммуникации и оборудование не быстроразъемными конструкциями блокирующими доступ к ним и препятствующими проведению работ при устранении аварий.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы, порядок внесения платы.

Общие положения.

3.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт. (ст. 39, п. 1. ст. 158 ЖК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. (ст. 37 ЖК РФ)

3.2. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Порядок внесения платы

3.3. Граждане и организации – Собственники обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги. В соответствии с условиями настоящего договора, который является решением общего собрания, собственники вносят плату:

- за коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение) непосредственно соответствующей ресурсоснабжающей организации, на основании счет-квитанций, выставляемых ресурсоснабжающей организацией;

- за содержание и ремонт жилого помещения вносят на расчетный счет управляющей организации на основании счет-квитанции.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (за расчетным месяцем).

Плата вносится в соответствии с реквизитами указанными в расчетных документах (счете-квитанции).

Порядок определения цены договора

3.4. Цена договора определяется в соответствии со структурой платы за жилое помещение и коммунальные услуги установленной ст. 154 ЖК РФ.

3.5. На момент заключения настоящего договора установлена следующая цена договора, для Собственников и нанимателей помещения (помещений) в МКД:

1) - плата за содержание общего имущества в МКД, в том числе управление МКД **21,76 руб.** за м2. в месяц

- плата за текущий ремонт общего имущества в МКД **2руб.** за м2. в месяц

Цена договора (содержание, текущий ремонт, управление МКД), устанавливается за один квадратный метр помещения (помещений) принадлежащего Собственнику на праве собственности в МКД и умножается на количество квадратных метров принадлежащего Собственнику помещения (помещений) в МКД.

2) Цена за коммунальную услугу устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания размера платежа в расчетном документе (счете-квитанции).

3.6. Цена договора (плата) за содержание, в том числе управление МКД и текущий ремонт устанавливается сроком на один год. Так цена за содержание, текущий ремонт, управление МКД, установленная в п. 3.5. настоящего Договора действует с **01 августа 2015г. По 31 июля 2016г.** включительно.

3.7. Цена настоящего Договора подлежит пересмотру, путем изменения размера платы и определения нового размера платы на каждый последующий год, на который продлен настоящий договор. Если иное решение не принято общим собранием собственников МКД, то размер платы настоящим решением общего собрания устанавливается собственниками МКД на каждый последующий год в соответствии с п. 3.11.1 данного договора.

Порядок определения размера платы.

3.8. Размер платы, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт МКД устанавливаемый Собственниками МКД на их общем собрании (п. 7 ст. 156 ЖК РФ), в том числе путем утверждения условий настоящего договора должен обеспечивать возможность для Управляющей организации осуществлять надлежащее, в соответствии с законодательством РФ, содержание, текущий ремонт общего имущества. (п.1 ст. 156 ЖК РФ). Для этого Собственники при принятии решения об установлении размера платы учитывают предложения Управляющей организации о необходимом размере платы (п.7 ст. 156 ЖК РФ).

3.9. Управляющая организация вносит свое предложение об установлении на каждый последующий год необходимого размера платы за содержание и текущий ремонт путем размещения информации на досках объявлений и вручения данной информации одному из членов Совета МКД, если они избраны общим собранием собственников.

3.10. Решение общего собрания, изменяющее размер платы на каждый последующий год действия настоящего договора, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт (далее по тексту Дополнительное решение) должно быть принято Собственниками МКД на общем собрании, и передано в Управляющую организацию до последнего дня действия цены договора.

Подтверждением наличия Дополнительного решения являются документы, оформленные и предоставленные УО в соответствии с п. 8.2.1. настоящего договора.

Дополнительное решение применяется УО, если оно было передано в УО не позже последнего дня действия цены договора в оригинале и УО в соответствии с п. 8.2.1. подписала данное Дополнительное решение, тем самым между Сторонами достигнуто соглашение в соответствии с ГК РФ о внесении изменений в настоящий договор.

После подписания Дополнительного решения со стороны УО плата (цена) за содержание и ремонт жилого помещения (помещения), управление МКД устанавливается на 1 год в размере указанном в Дополнительном решении (п. 3.6. настоящего договора).

С 01 числа месяца следующего за последним месяцем действия цены договора, если оригиналы документов подтверждающих наличие Дополнительного решения не были переданы в УО, что означает то, что такое решение не было принято УО обязана произвести изменение размера платы в соответствии с п. 3.11.1 настоящего договора, сроком на один год, о чем известить Собственников в соответствии с п.3.16 настоящего договора.

Измененная плата устанавливается на год (п. 3.6. настоящего договора) и не может быть изменена Сторонами договора в течение одного года. Изменение размера платы на последующие года действия настоящего договора, производится в аналогичном порядке.

11. Если Собственниками было своевременно принято и представлено в УО Дополнительное решение на последующий год, о котором постановлено Дополнительным решением размер платы не учитывает предложений УО и УО отказалась вносить изменения в настоящий Договор, то последняя вправе расторгнуть настоящий договор в соответствии с п. 8.10 настоящего договора.
- 3.11.1. В случае, если Собственники в срок до последнего дня действия цены договора не предоставили в УО Дополнительное решение (п. 3.10 настоящего договора) следовательно, такое решение не было принято. В этом случае Управляющая организация обязана на основании настоящего договора, который является решением общего собрания (п. 1 ст. 162, подп. 3 п. 3 ст. 162 ЖК РФ), в том числе и по установлению размера платы на последующий год за управление МКД, содержание, текущий ремонт, увеличить размер такой платы и с 01 числа месяца, следующего за последним месяцем действия цены договора, и выставлять Собственникам расчетные документы с учетом увеличения размера платы в соответствии с настоящим пунктом.
- Увеличение платы за управление МКД, содержание общего имущества МКД, текущий ремонт общего имущества МКД производится путем умножения действующего размера платы на ставку рефинансирования, установленную Центральным Банком Российской Федерации по состоянию на последний день действия цены договора.
- 3.11.2. Размер платы изменяется один раз в год и после изменения размера платы в соответствии с п. 3.11.1. настоящего договора изменение размера платы в течение года не допускается ни одной из сторон.
- 3.12. Размер платы Собственников за коммунальные услуги по Договору определяется в соответствии с тарифами, утвержденными в установленном порядке Региональной службой по тарифам Мурманской области. Сведения об изменении тарифов на коммунальные услуги в расчетном документе (счете-квитанции).
- 3.13. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 3.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 3.15. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания данного взноса в расчетном документе (счете-квитанции) (п. 8.1. ст. 156 ЖК РФ). Собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
- 3.16. Управляющая организация информирует нанимателей Собственников жилых помещений в МКД об изменении размера платы за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги в ином размере. Информирование производится путем размещения информации на досках объявлений или опубликования информации в расчетных документах — счетах-квитанциях.
- 3.17. Денежные средства, поступающие на расчетный счет УО за исключением денежных средств направленных на оплату коммунальных услуг, если они поступили на расчетный счет УО, распределяются следующим образом:
- вначале погашается задолженность Собственника, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД за предшествующие периоды,
 - затем погашаются текущие платежи,
 - в случае начисления неустойки в последнюю очередь производится погашение неустойки.

4. Ответственность Сторон

- 4.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе ЖК РФ, нормами КоАП РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области и города Кандалакша, регулирующими жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.
- 4.2 В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.
- 4.3. Собственник, лица приравненные к собственнику, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.
- 4.4 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, нанимателей муниципального жилья арендаторов, третьих лиц за которых Управляющая организация ответственности не несет, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.
- 4.5. Собственники, сосособственники помещений, члены их семей несут солидарную ответственность по оплате и долгам по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Родители несут солидарную ответственность по оплате за несовершеннолетних детей, являющихся собственниками помещений, долей в помещениях.

5. Осуществление контроля Собственником за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.

- 5.1 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения.
- 5.1.1 Контроль осуществляется путем:
- раскрытия Управляющей организацией информации в соответствии с требованиями и в сроки установленные Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г., в случае принятия иного нормативного правового акта о порядке раскрытия информации, либо внесения изменений в указанный нормативный правовой акт, Стороны настоящего договора руководствуются действующим нормативным правовым актом.
 - 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;
 - участие в осмотре выполненных 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;

- 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;

5.2 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. Основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о недопоставке услуг;

- неправомерные действия Собственника.

5.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, в том числе представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядчика, субподрядчика, Собственник (член семьи Собственника), наниматель (член семьи нанимателя) и независимое лицо.

5.4 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности – фото- или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5 Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников).

6. Условия освобождения от ответственности

6.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.2 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. Порядок разрешения споров

7.1 Собственник, наниматель, член семьи собственника, нанимателя обязаны до обращения в суд предъявить управляющей организации претензию. Претензия должна быть рассмотрена УО в течение 20 дней с момента её получения.

8. Срок действия Договора порядок его расторжения и изменения

8.1 Настоящий договор вступает в силу с «**01 августа 2015г.**» и действует по «**31 июля » 2016г.**» включительно и считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении по окончании срока его действия.

Настоящий договор не может быть изменен или расторгнут до истечения одного года с момента его заключения, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

8.2. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством;

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

Договор считается расторгнутым по истечении 2-х месяцев с момента извещения УО о расторжении договора по основаниям указанным выше и при условии предоставления УО оригиналов решений общего собрания при заочном голосовании, протокола оформленного в соответствии с установленными требованиями при очном голосовании. К моменту расторжения договора УО обязана:

- подготовить все необходимые документы и передать их вновь избранной управляющей организации;

- остатки начисленных, фактически полученных, но неиспользованных денежных средств на выполнение работ по текущему ремонту управляющая организация возвращает собственникам, как недопоставка услуг по текущему ремонту соразмерно общей площади жилого помещения

8.4. В одностороннем порядке по инициативе Собственника договор расторгается в случае отчуждения находящегося в его собственности помещения путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

8.5. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации договор расторгается, о чем Собственники должны быть уведомлены не позднее, чем за три месяца до расторжения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

8.6. Договор расторгается по соглашению Сторон или на основании решения суда принятого в соответствии с правилами установленными главой 29 ГК РФ.

8.7. В случае смерти Собственника договор считается расторгнутым с этим собственником со дня его смерти.

8.8. Договор расторгается в случае ликвидации Управляющей организации.

8.9. Если Собственниками было представлено (принято) в УО Дополнительное решение об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт, управление МКД на последующий год в порядке и сроки установленные п. 3.10 настоящего договора, однако установленный Дополнительным решением размер платы не учитывает предложений УО и УО отказалась вносить изменения в договор, то последняя вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в любое время в период его действия, известив Собственников о расторжении настоящего договора не менее чем за 30 дней до его расторжения.

8.10. В случае расторжения договор по окончании срока его действия или по инициативе УО в одностороннем порядке оказание услуг, выполнение работ по содержанию, текущему ремонту, управлению МКД, предоставлению коммунальных услуг Управляющей организацией прекращается со дня следующего за днем окончания срока действия настоящего Договора или расторжения настоящего договора по инициативе УО.

Собственники (любой собственник) обязаны в период действия извещения о расторжении настоящего договора:

- по окончании срока его действия,

- по инициативе УО в одностороннем порядке, провести, общее собрание, на котором избрать, иную управляющую организацию и обеспечить содержание общего имущества МКД.

**ХАРАКТЕРИСТИКА И ОПИСАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА**

Адрес многоквартирного дома:

ул. Батоты, дом 7,
г. Кандалакша

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории:

Год постройки:	1955
Фундамент:	Бутово-ленточный
Материал стен:	кирпичные
Конструкция и материал кровли:	профлист
Этажность:	2
Количество подъездов:	1
Количество квартир:	12
Общая площадь дома (кв. м):	851,1
Общая жилая площадь дома (кв. м)	532,3
Общая площадь нежилых помещений (кв. м)	
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (кв.м)	
Год последнего ремонта	
Когда и какой выполнялся капитальный ремонт	
Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны)	
Правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу:	
Правовой акт о признании дома ветхим:	
Кадастровый номер земельного участка:	

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

1. Техническое обслуживание конструктивных элементов здания.

Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.; восстановление закрытий подвальных и чердачных помещений; установка необходимых ограждений; снятие пружин на входных дверях; ремонт просевших отмосток, тротуаров и пешеходных дорожек; работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков

Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах; заделка продухов в цоколях зданий; ремонт и постановка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях; установка и утепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях; ремонт и укрепление входных дверей; остекление и закрытие чердачных слуховых окон; удаление с крыш снега и наледи; очистка кровли от мусора, грязи, листьев; замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений; утепление балконных и оконных проемов в подъездах; утепление чердачных помещений; проверка исправности слуховых окон и жалюзи; установка крышек – лотков на воронках наружного водостока и снятие с воронок наружных водостоков, установленных на зиму, крышек – лотков; отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки); удаление элементов декора представляющих опасность; снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации; укрепление козырьков, ограждений и перил крылец; укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета.

2. Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения.

Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации; проверка исправности канализационных вытяжек; прочистка канализационного лежачка; подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации; ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях; ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения; укрепление водосточных труб, колен и воронок; уплотнение сгонов; прочистка внутренней канализации; смена прокладок и набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках; укрепление трубопровода; устранение причин подтопления подвального помещения; переключение внутреннего водостока на зимний и летний период; прочистка и устранение засоров водостоков; прочистка трубопроводов холодного водоснабжения; временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; прочистка дренажных систем; аварийное обслуживание систем водоснабжения и водоотведения; ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); ликвидация засора канализации; ликвидация засора канализационных труб до первого колодца; заделка свищей и зачеканка раструбов; замена небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода.

3. Техническое обслуживание систем отопления.

Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения; промывка и опрессовка системы центрального отопления; регулировка и наладка систем центрального отопления в период ее опробования; консервация и реконструкция системы центрального отопления; ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления; ремонт и утепление бойлеров; детальный осмотр разводящих трубопроводов; детальный осмотр насосов, запорной арматуры, контрольно – измерительных приборов и автоматических устройств; удаление воздуха из системы отопления; промывка грязевиков, воздухоотборников, вантузов; мелкий ремонт изоляции трубопроводов; регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей, задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; регулировка и набивка сальников; уплотнение сгонов; очистка от накипи запорной арматуры; отключение радиаторов при их течи; слив воды и наполнение водой системы отопления; ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках; аварийное обслуживание систем отопления; ремонт и замена аварийно – поврежденной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений или отключения трубопроводов, арматуры и нагревательных приборов; ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м).

4. Техническое обслуживание систем электроснабжения.

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств; проверка заземления оболочки электрокабеля; проверка заземления оборудования (насосы, щитовые, вентиляторы); устранение мелких неисправностей электропроводки; смена штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования; протирка и смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках; укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных щитках; ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; аварийное обслуживание систем электроснабжения; замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых водно – распределительных устройствах и щитках; ремонт электрощитов; замена плавких вставок в электрощитах.

5. Противопожарные мероприятия и содержание вентиляции.

Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов; ремонт и наладка систем вентиляции; устранение неплотности в дымоходах и вентканалах; огнезащитная обработка; антисептирование и антипирирование деревянных конструкций.

6. Уборка придомовой территории.

Подметание свежевывавшего снега толщиной до 2 см; сдвигание свежевывавшего снега толщиной слоя свыше 2 см; очистка территории от снега наносного происхождения; очистка территории от наледи и льда; посыпка территории противогололедными материалами; очистка территории от мусора и промывка урн; уборка контейнерных площадок; подметание территории в дни без осадков; подметание территории в дни осадков до 2 см; частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см; уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

7. Уборка мест общего пользования.

Уборка подсобных и вспомогательных помещений; влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3 – х этажей; влажное подметание лестничных площадок и маршей свыше 3 – х этажей; влажное подметание мест перед грузочными клапанами мусоропроводов; мытье лестничных площа-

док и маршей; обметание пыли с потолков; мытье окон; удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусороборников; мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов ствола; мытье пола кабины лифта; уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

Состав и периодичность работ, выполняемых обслуживающими организациями по содержанию общего имущества дома и придомовых территорий, предельные сроки устранения неисправностей

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
1. ПОДВАЛЫ			
1.1	Очистка от мусора	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	В соответствии с планом – графиком
1.2	Устранение причин подтопления	По мере необходимости	В соответствии с видом работ
1.3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	7 суток
1.3.1	Замена перегоревших электролампочек		
1.3.2	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей		
1.3.3	Мелкий ремонт электропроводки		
1.4	Дератизация подвальных помещений	По мере необходимости	В течении месяца
2. ФАСАДЫ			
2.1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости	5 суток
2.2	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	По мере необходимости	5 суток
3. КРОВЛЯ И ЧЕРДАЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ			
3.1	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год	В соответствии с планом - графиком
3.2	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	7 суток
3.2.1	Замена перегоревших электролампочек		
3.2.2	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей		
3.3	Проверка исправности вытяжек	2 раза в год	В соответствии с планом - графиком
3.4	Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах	1 раз в год	В соответствии с планом - графиком
3.5	Промазка суртковой замазкой или другой мастикой свищей участков гребней стальной кровли и свищей в местах протечки кровли	По мере необходимости	В соответствии с планом - графиком
3.6	Укрепление внутренних водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости	В соответствии с планом - графиком
3.7	Укрепление чердачных помещений	По мере необходимости	В соответствии с планом - графиком
3.8	Остекление и закрытие чердачных слуховых окон	По мере необходимости	В зимнее время 1 сут. В летнее время – 3 сут.
3.9	Проверка исправности слуховых окон и жалюзи	2 раза в год	В соответствии с планом - графиком
3.10	Утепление и прочистка дымоventилиационных каналов	1 раз в год	В соответствии с планом - графиком
3.11	Удаление с крыш снега и наледи	По мере необходимости	В течении рабочего дня
3.12	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год	В соответствии с планом - графиком
3.13	Установка и снятие с крышек лотков на воронках наружного водостока	1 раз в год	В соответствии с планом - графиком
3.14	Переключение внутреннего водостока на зимний и летний режим	2 раза в год	В соответствии с планом - графиком
3.15	Прочистка и устранение засоров водостоков	По мере необходимости	1 сутки
4. ВНУТРИДОМОВЫЕ СЕТИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ			
4.1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц	В соответствии с планом - графиком
4.2	Детальный осмотр насосов, запорной арматуры, контрольно – измерительных приборов и автоматических устройств	1 раз в месяц	В соответствии с планом - графиком
4.3	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости	
4.4	Промывка грязевиков	По мере необходимости	
4.5	Контроль за параметрами теплоносителя	Ежедневно	
4.6	Проверка исправности запорно – регулирующей арматуры	Не реже 1 раза в год	В соответствии с планом - графиком
4.7	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	Не реже 1 раза в 3 года	В соответствии с планом - графиком
4.8	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	Не реже 1 раза в год	В соответствии с планом - графиком
4.9	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в не отапливаемых помещениях	Не реже 2 раз в год	В соответствии с планом - графиком
4.10	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	По мере необходимости	1 сутки
4.11	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	Не реже 1 раза в сутки	1 сутки
4.12	Промывка систем отопления дома	Ежегодно, после окончания отопительного сезона	В соответствии с планом - графиком
4.13	Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале отопительного сезона	В соответствии с планом - графиком
5. СЕТИ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ			
5.1	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц	В соответствии с планом - графиком
5.2	Укрепление трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости	5 суток

5.3	Устранение незначительных неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости	1 сутки
5.3.1	Разборка и прочистка вентилей		
5.3.2	Смена прокладок в водопроводных кранах		
5.3.3	Набивка сальников в вентилях, кранах задвижках		
5.3.4	Уплотнение резьбовых соединений		
5.3.5	Притирка пробочных кранов в смесителях		
5.4	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	По мере необходимости	1 сутки
5.5	Промывка и прочистка водоподогревателя	1 раз в год	В соответствии с планом - графиком
5.6	Устранение незначительных неисправностей в системе бытовой канализации	По мере необходимости	1 сутки
5.7	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	По мере необходимости	1 сутки
5.8	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации	По мере необходимости	1 сутки
5.9	Устранение засоров трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости	1 сутки

6. ПРОЧИЕ РАБОТЫ

6.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в три года	В соответствии с планом - графиком
6.2	Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием		В соответствии с планом - графиком
6.3	Вывоз крупногабаритного мусора		Согласно графику

7. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

	Перечень работ	Классы территорий		
		1	2	3
		ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД		
7.1	Подметание свежевывавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада		2 раза в сутки в дни снегопада
7.2	Сдвигание свежевывавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада	Через 2 часа во время снегопада	Через 1 час во время снегопада
7.3	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий свободных от покрова)	1 раз в 2 суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	
7.4	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток во время гололеда		1 раз в сутки во время гололеда
7.5	Посыпка территории противогололедными материалами	2 раза в сутки во время гололеда	3 раза в сутки во время гололеда	
7.6	Очистка от мусора и промывка урн	1 раз в 3 суток промывка 1 р/м	1 раз в 2 суток промывка 1 р/м	1 раз в сутки промывка 1 р/м
	Уборка контейнерных площадок	ежедневно		
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД				
7.8	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки
7.9	Подметание территории в дни осадков до 2 см	1 раз в 2 суток (70% территории)	1 раз в сутки (70% территории)	2 раза в сутки (70% территории)
7.10	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток (50% территории)	1 раз в сутки (50% территории)	
7.11	Очистка от мусора и промывание урн	1 раз в сутки (промывка 2 раза в месяц)		
7.12	Уборка детских, спортивных и хоз. Площадок, площадок отдыха	По мере необходимости		
7.13	Протирка указателей	2 раза в теплый период		
7.14	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно		

8. ПОДЪЕЗДЫ

	Перечень работ	Периодичность		Сроки выполнения
		с лифтом	без лифта	
8.1	Уборка подсобных и вспомогательных помещений	-	-	По графику периодичности в течение рабочего дня
8.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажей	ежедневно		
8.3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-х этажей	1 раз в неделю	2 раза в неделю	
8.4	Влажное подметание мест перед грузочными клапанами мусоропроводов	Ежедневно		
8.5	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	2 раза в месяц	
8.6	Сметание пыли с потолков	2 раза в год		Согласно графику
8.7	Мытье окон	2 раза в год		
8.8	Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер мойка сменных мусоросборников	Ежедневно		По графику периодичности в течении рабочего дня
8.9	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов ствола	1 раз в месяц		
8.10	Удаление засора мусоропровода	По мере необходимости		
8.11	Мытье пола кабины лифта	2 раза в неделю		
8.12	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю		
8.13	Укрепление входных дверей и оконных заполнителей	По мере необходимости		
8.14	Смена шпингалетов	По мере необходимости		
8.15	Смена ручек	По мере необходимости		
8.16	Снятие и установка пружин на входных дверях	По мере необходимости		
8.17	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости		
8.18	Замена перегоревших электролампочек	По мере необходимости		7 суток
8.19	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей	По мере необходимости		7 суток

Приложение №3

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. **Фундаменты:** заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.; восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов; усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.); смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «стульев» под деревянными зданиями; устройство и ремонт вентиляционных продухов; смена или ремонт отмостки; восстановление приямков и входов в подвалы.
2. **Стены и фасады:** заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен; герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; заделка отверстий, гнезд, борозд; восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей; ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей; смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен; утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях; замена покрытий, выступающих частей по фасаду; замена сливов на оконных проемах; восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки; ремонт и окраска фасадов одно – и двухэтажных зданий.
3. **Перекрытия:** частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междулочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций; заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий; заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях; утепление верхних полов и стальных балок на чердаке, окраска балок.
4. **Крыши:** усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки; антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций; все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над тумбами и пр.; замена водосточных труб; ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов – изготовителей; замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания; восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления вентиляционных коробов; восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов; ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия; ремонт слуховых окон и выходов на крыши; оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.
5. **Оконные и дверные заполнения:** смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; установка доводчиков, пружин, упоров и пр.; смена оконных и дверных приборов.
6. **Межквартирные перегородки:** усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок; заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков; заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.
7. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты – козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:** заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; замена отдельных ступеней, проступей; частичная замена и укрепление металлических перил; то же, элементов деревянных лестниц; заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец, зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток; восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей; устройство металлических решеток, ограждений подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
8. **Полы:** замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома.
9. **Внутренняя отделка:** восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовка стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками; восстановление лепных деталей и розеток; все виды малярных и стекольных работ на лестничных клетках, в подвалах и чердаках.
10. **Центральное отопление:** смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной арматуры и регулировочной арматуры; установка воздушных кранов; утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов; перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной; смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно – измерительных приборов, колосников; гидравлическое испытание систем; замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности; восстановление разрушенной теплоизоляции.
11. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:** уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы; утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке; замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц; замена внутренних пожарных кранов; ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности; замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя; прочистка ливневой канализации, дренажа.
12. **Электроснабжение и электротехнические устройства:** замена неисправных участков электрической сети общего имущества; замена вышедших из строя электроустановочных изделий в местах общего пользования; замена светильников в местах общего пользования; замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей водно – распределительных устройств, щитов; замена и установка фотovyключателей, реле времени и др. устройств автоматического управления освещением мест общего пользования и придомовых территорий; замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования зданий.
13. **Вентиляция:** смена отдельных участков нелотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.
14. **Специальные общедомовые технические устройства:** встроены, пристроенные и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения; установки, в т.ч. насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки; установки для приема и очистки сточных вод; системы дымоудаления и пожаротушения; переговорно – замочные устройства; лифты; автоматизированные тепловые пункты; узлы учета потребления тепловой энергии и воды; системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.
15. **Внешнее благоустройство:** ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания; устройство и восстановление газонов, клумб, посадка замена деревьев, кустов, посев трав; замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров – мусоросборников и т.д.

Управляющая организация :

ООО «УК ДОМОВОЙ 2»

184046, Мурманская область, г. Кандалакша, ул. Кандалакшское шоссе, стр. 13, оф.5

БИК 044705615

Наименование банка Отделение № 8627 Сбербанка России

Корр.счет 30101810300000000615

ИНН 5102000259

КПП 510201001

Расчетный счет 40702810441050000017

эл.почта ukdomovoy2@mail.ru

Генеральный директор ООО «УК ДОМОВОЙ 2»



С.А. Пузанов

