

Договор управления многоквартирным домом № 9/38

г. Северск

01 февраля 2015 года.

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г.Северск, ул.Ленина, 94, в лице уполномоченных представителей Совета дома Кутузова Геннадия Евгеньевича, Шатрова Леонида Николаевича и Теровской Татьяны Юрьевны, действующих на основании решения собственников помещений (Протокол №2 от 30.04.2012) и другие собственники помещений, именуемые в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и ООО «ЖЭУ-9» в лице директора Левченко Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем, «Управляющая организация» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией услуг и работ и по управлению многоквартирным домом по адресу:

Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск ул. Ленина, дом 94

2. Общие положения

2.1. Понятия и определения:

2.1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования в период с 05.04.2013 по 21.04.2013 (Протокол от 30.04.2014).

2.1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ;
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 (с изменениями и дополнениями от 06.05.2011 и от 03.04.2013);
- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003;
- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 (в ред. Постановления Правительства РФ №857 от 27.08.2012);
- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006;

а так же иными положениями законодательства РФ, применимыми к предмету настоящего Договора.

2.1.3. Условия настоящего Договора являются выражением воли и желаний большинства собственников, выраженных и принятых на общем собрании собственников, и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (ст.39 Жилищного Кодекса РФ).

2.1.4. По данному Договору управления многоквартирным домом Управляющая организация обязуется:

- выполнять работы по управлению многоквартирным домом,
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме,
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам,
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома (утвержден решением общего собрания собственников – Протокол от 03.04.2011) приведен в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.2.1. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом дома и индивидуальным имуществом собственников является:

2.2.2. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, со стороны помещения (несущих конструкций, граничащих с другими помещениями не принадлежащих собственнику помещения), и внешняя поверхность стен (несущих конструкций), в т.ч. находящихся внутри помещения; оконные заполнения и входные двери.

Окна, двери и внутренняя отделка помещений, являющихся индивидуальным имуществом, относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры);

2.2.3. На системах холодного и горячего водоснабжения и отопления – отсекающее оборудование (первое отключающее устройство), а при его отсутствии, первый сварной шов на ответвлениях от стояков, находящиеся внутри помещения собственника. Отключающее устройство, а при его отсутствии, первый сварной шов являются общим имуществом дома.

2.2.4. На системах электроснабжения – входные соединительные клеммы от общей системы электроснабжения к выключающим устройствам (при их отсутствии к прибору учёта), расположенном в общей щитке на этаже. Т.е. квартирный электросчётчик и автоматические выключатели – относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры).

2.2.5. На системе канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении собственника. Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу Собственника помещения (квартиры).

2.2.6. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является **внешняя граница стены многоквартирного дома**, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с Управляющей организацией коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является **место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта** с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.2.7. В состав перечня общего имущества дома не входят самовольно возведённые собственниками и нанимателями жилых помещений постройки, конструкции, которые в рамках данного договора управляющей организацией не обслуживаются.

Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации данного дома, которая должна быть получена Управляющей организацией от организации, выполнявшей ранее управление многоквартирным домом. Копии данной документации, заверенные надлежащим образом, должны быть переданы уполномоченным представителям Совета дома.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения перечня:

2.3.1. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Заказчиков в многоквартирном доме по перечню и объёму работ, услуг, определяемых *Приложениями №3 и №4* к настоящему Договору.

2.3.2. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами дополнительных соглашений.

2.3.3. Управляющая организация в исключительных, не терпящих отлагательства случаях, с целью поддержания общего имущества в надлежащем состоянии имеет право по согласованию с уполномоченными представителями Совета дома перераспределить выделенные собственниками средства на обеспечение необходимых безопасных условий для проживания жильцов в доме с последующим подписанием Акта выполненных работ уполномоченными представителями Совета дома.

2.4. Организация по обеспечению предоставления коммунальных услуг.

2.4.1. Организация по обеспечению предоставления коммунальных услуг заказчику включает в себя содержание общего имущества собственников в технически исправном состоянии и обеспечению подачи коммунальных услуг по внутренним инженерным сетям дома, принадлежащим заказчику, в соответствии с действующими жилищным и гражданским законодательством.

2.4.2. Перечень и качество коммунальных услуг требуемого качества определены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 (в ред. Постановления Правительства РФ №857 от 27.08.2012) применяемом в рамках требований ст.539 ГК РФ и частично отражены в приложении №6.

2.5. При исполнении условий данного Договора, результаты исполнения данного договора не порождают юридических последствий для Управляющей организации перед собственниками и государственными контролирующими органами, если перечень и стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденные общим

собранием собственников, не обеспечивают надлежащий технический уровень состояния общего имущества многоквартирного дома.

2.6. При осуществлении задач для достижения цели настоящего договора, свершения других юридически значимых действий, направленных на надлежащее содержание общего имущества дома, Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников и по согласованию с уполномоченными представителями Совета дома получает право представлять интересы собственников:

- в органах государственной власти и местного самоуправления;
- контролирующих, надзорных и иных органах;
- в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора
- право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями, арендаторами муниципального имущества) в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

2.7. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором, в т.ч. связанных: с внедрением ресурсосберегающих технологий; с ликвидацией последствий аварий; с улучшением качества проживания; с необходимостью проведения капитального ремонта; в иных случаях, Управляющая организация выносит на рассмотрение Совета дома свои предложения.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Передать председателю Совета дома информацию о своей организации, а именно: копии Устава и выписки из ЕГРЮЛ, заверенные надлежащим образом.

В случае внесения изменений в учредительные документы предоставлять такие изменения, заверенные надлежащим образом. В случае применения упрощенной системы налогообложения – декларацию по УСН.

3.1.2. Оказывать услуги и выполняет работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Заказчика.

3.1.3. Принять в обслуживание от Собственников помещения многоквартирного дома общее имущество дома, с учётом его количественных и качественных характеристик (Приложение №7). Принятие в обслуживание общего имущества не порождает у Управляющей организации возникновение имущественных, вещных прав и обязанностей в отношении данного имущества.

3.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в *Приложениях №3, №4 и №6* к настоящему Договору.

3.1.5. При оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация обязана:

- регулярно, не менее двух раз в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме и разрабатывать планы работ текущего ремонта общего имущества с привлечением представителей инициативной группы и представлять планы текущего ремонта в качестве предложений Собственникам для утверждения на общем собрании;
- контролировать исполнение договорных обязательств перед Собственниками субподрядными организациями, выполняющими работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- вести оперативный и технический учёт, делопроизводство по управлению и текущему ремонту имущества;
- организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание на общем имуществе многоквартирного дома, устранять аварии на внутридомовых инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, выполнять заявки Собственников по ремонтным работам общего имущества в многоквартирном доме, расположенных внутри квартир, в соответствии с Приложением №4.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников 15 дней по вопросам в рамках данного договора, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков в своей работе.

3.1.7. Через специализированную организацию, либо самостоятельно организовать ведение лицевого учёта Собственников помещений, нанимателей и арендаторов муниципального имущества. Своевременно, **не позднее 10 числа каждого месяца**, предъявлять им к оплате счёт-квитанцию по оказанным услугам за прошедший календарный

месяц, арендаторам нежилых помещений выписывать для оплаты счёта и акты выполненных работ.

3.1.8. Своевременно информировать Собственников через объявления, размещенные в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг, связанных с проведением ремонтных работ на внутридомовых инженерных сетях.

3.1.9. Организовывать и проводить проверку технического состояния конструктивных элементов, систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, вносить предложения о необходимости проведения капитального ремонта конструктивных элементов и внутренних инженерных сетей дома.

3.1.10. По поручению собственников, и по согласованию с Советом дома от их имени и за их счёт заключать договоры с специализированными организациями, имеющими разрешения на следующие виды деятельности:

- приём, вывозка и размещение отходов от населения;
- техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов;
- обслуживание и текущий ремонт домовых электрических сетей, относящихся к общему имуществу;
- установка и обслуживание средств пожарной безопасности;
- дезинсекция и дератизация подвалов и чердачных помещений домов;
- ведение лицевого счёта собственников и регистрационного учёта граждан по месту жительства и временного пребывания.
- проведение капитального ремонта здания, конструктивных элементов, внутренних инженерных сетей.

3.1.11. Осуществлять контроль исполнения обязательств по договорам Заказчика с ресурсоснабжающими организациями в части предоставления услуг надлежащего качества и количества, при условии своевременной и полной оплаты данных услуг собственниками.

3.1.12. По итогам работы за год предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме в течение квартала, следующего за отчётным годом, отчёт о результатах исполнения условий данного Договора, по форме согласно Приложения №8.

3.1.13. Вести учёт расходов, полученных собственниками коммунальных услуг и ОДН, и организации сбора денежных средств за услуги с собственников, нанимателей жилых помещений в рамках договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.14. При начислении оплаты за выполненные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома управляющая организация применяет нагрузку не более 60% к ФОТ.

3.2 Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учётом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения условий проживания граждан.

По согласованию с уполномоченными представителями Совета дома и при их участии проводить выбор исполнителей (субподрядчиков) для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по объёму, качеству, своевременности выполнения услуг и работ.

3.2.2. Предъявлять требования к Собственникам, нанимателям и пользователям муниципальных помещений по своевременному внесению платы за представленные услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию, с вышеперечисленных лиц, задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.3. По заявкам собственников, арендаторов и нанимателей помещений дома оказывать им услуги по текущему ремонту оборудования, интерьера помещений, не относящегося к общему имуществу дома, за отдельную плату, в соответствии с калькуляцией трудовых затрат и стоимости материалов.

3.2.4. Представлять интересы собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.2.5. В случаях неправомерного захвата общего имущества, использования его не по назначению или с нарушением технических требований, причинения материального ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами, каким – либо собственником, без согласия других собственников, отраженного в решении общего собрания, нанимателем, арендатором помещений, Управляющая организация имеет право с целью восстановления нарушенных прав собственников, требовать от субъектов

правонарушений немедленного прекращения противоправных деяний, устранения последствий нарушений, возмещение причиненного ущерба.

По поручению Совета дома представлять интересы собственников в государственных, муниципальных и судебных органах. Расходы Управляющей организации по вопросам защиты нарушенных прав собственников относятся к дополнительным расходам за счёт собственников и представляются собственникам нанимателям, арендаторам к оплате в месяц, следующий за отчётным, либо за счёт перераспределения средств в соответствии со ст. 2.3.3. и ст.3.2.1.

3.2.6. По решению общего собрания собственников и при участии уполномоченных представителей Совета дома, Управляющая организация от имени собственников имеет право заключать договоры с третьими лицами о передаче им в пользование отдельных частей общего имущества собственников, осуществлять контроль за правильным использованием данного имущества, собирать, взыскивать через суд и органы Управляющая организация производственных денежных средств с пользователей, частично уменьшать за счёт этих средств стоимость содержания и текущего ремонта общего имущества по договору, либо, по решению общего собрания собственников, использовать эти средства на дополнительный текущий ремонт общего имущества.

3.2.7. На основании решения общего собрания собственников и при участии уполномоченных представителей Совета дома, Управляющая организация от имени собственников имеет право заключать договоры с подрядными организациями на проведение капитального ремонта имущества собственников помещений многоквартирного дома, при этом, все улучшения и дополнения включаются в состав общего имущества и принадлежат собственникам.

3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Передать Управляющей организации копии Доверенности собственников уполномоченным представителям и Протокола общего собрания собственников об утверждении состава Совета дома.

3.3.2. Передать в обслуживание Управляющей организации по акту общее имущество Собственников помещений многоквартирного дома, с учётом его количественных и качественных характеристик (Приложение №7).

3.3.3. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ, Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан.

3.3.4. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счёт его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством.

3.3.5. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только через мусоропровод, специализированный автотранспорт или контейнеры установленные специализированной организацией для перевозки мусора.

3.3.6. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить текущий ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу, допуская для этого в занимаемые ими жилые помещения должностных лиц Управляющей организации и исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия.

3.3.7. Собственник, наниматель, арендатор самостоятельно производят осмотр общего имущества, находящегося в помещении собственника, и в случае обнаружения неисправности в работе инженерного оборудования, нарушений состояния конструктивных элементов здания (наружных и несущих стен, плит перекрытий, балконных плит), а так же в случаях аварийной обстановки, собственник, наниматель, арендатор, члены их семей обязаны незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации об обнаруженных недостатках.

3.3.8. Ежемесячно, до 20 числа, производить оплату услуг по счёт-квитанциям, предоставляемым Исполнителем.

3.3.9. Уведомлять Совет дома в 7-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, о сдаче в наем и поднаем жилого помещения.

3.3.10. При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более 2-х суток, перекрывать все отсечные вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы.

3.3.11. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения после уведомления представителей Совета дома и в соответствии с требованиями гл.4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.12. В случае необоснованного вызова аварийно-диспетчерской службы для устранения аварийной ситуации на сетях холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, а так же в случае вызова аварийно-диспетчерской службы для устранения неисправностей на инженерных сетях не относящихся к общему имуществу в помещении (квартире) Собственника, Управляющая организация вправе выставить счёт собственнику через единый платёжный документ, сформированный ЕРКЦ, за оказанную услугу по тарифам, согласованным с Советом дома.

3.4. Собственники помещений имеют право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг, организуемых их обеспечение Управляющей организацией по внутренним инженерным сетям дома и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей на имуществе, относящемся к общему имуществу собственников в сроки, установленные нормативными документами и заключёнными договорами.

3.4.2. На участие в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при внесении изменений в планы работ:

- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения собственников, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) уполномоченных представителей Совета дома и 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.

3.4.3. На снижение платы за услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного их предоставления.

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации или субподрядчиков, работающих по договору с Управляющей организацией.

4. Порядок расчётов по данному Договору

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений, устанавливается исходя из перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и согласовывается с Управляющей организацией. С целью поддержания технического состояния общего имущества на требуемом нормативными актами уровне, цена договора может устанавливаться с учётом инфляционных изменений происходящих в стране (Приложение №5).

В случае не проведения ежегодного собрания Собственниками с целью установления перечня работ, услуг и их стоимости на очередной период обслуживания многоквартирного дома перечень работ и услуг и цена договора на очередной период устанавливаются в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.2. Порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт помещений

4.2.1. Размер оплаты за содержание и текущий ремонт помещений определяется исходя из цены договора для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе многоквартирного дома.

4.3. Порядок определения платы за услуги и ее размеры:

4.3.1. Плата за услуги включает в себя плату за техническое содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и платы за иные услуги:

4.4.1 Плата за услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме;

- плата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за приём, вывозку и размещение твёрдых бытовых отходов от населения специализированным предприятием;
- плату за техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов;
- плата за обслуживание домовых электрических сетей, относящихся к общему имуществу;
- плата за установку и обслуживание средств пожарной безопасности (при технической необходимости её наличия в доме);
- дезинсекция и дератизация подвалов и чердачных помещений дома;
- ведение лицевого счета собственников и регистрационного учёта граждан по месту жительства и временного пребывания;
- проведения капитального ремонта здания, конструктивных элементов, внутренних инженерных сетей (при принятии решения собственниками на общем собрании);
- плату за другие услуги и работы связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в рамках настоящего договора.

4.4.2. Плата за управление, содержание общего имущества и услуги вносится **ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем**, на основании счёта-квитанции, представленной **не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем**.

4.4.3. Ответственность за неоплату или несвоевременную оплату услуг пользователями помещений возлагается на собственников помещений, нанимателей и арендаторов муниципальных помещений.

Собственник помещений – муниципальное образование, делегирует Управляющей организации право требовать оплату за услуги с нанимателей и арендаторов помещений. В случае бесперспективности (задолженность свыше трех месяцев) получения оплаты с арендаторов и нанимателей, оплата оказанных услуг возлагается на вышеуказанного собственника помещений.

4.4.4. Если размер вносимой платы нанимателем, арендатором помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы вносится собственником этого муниципального помещения.

4.4.5. Собственник, в лице органа местного самоуправления, самостоятельно производит оплату фактически оказанных услуг за обслуживание и текущий ремонт общего имущества по не сданным в наем или аренду помещениям в соответствии со ст.39 Жилищного Кодекса РФ.

4.5. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим Договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным инфляцией, аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками, нанимателями и пользователями помещений дополнительно после согласования с Советом дома и утверждения на общем собрании собственников.

5. Порядок осуществления контроля исполнения настоящего договора Управляющей организацией

5.1. Управляющая организация представляет Совету дома ежеквартально отчёт о выполнении условий настоящего договора и в срок не позднее 3-х месяцев, следующих за отчётным годом - годовой отчёт по форме приведённой в Приложении №8.

5.2. Контроль текущего исполнения договорных обязательств Управляющей организацией осуществляется Советом дома. При этом, контроль осуществляется следующим образом:

- Управляющая организация информирует уполномоченных представителей Совета дома о сроках проведения работ и оказания услуг и представляет документацию по обоснованию их стоимости;
- по выполнению работ, оказанию услуг, Акты выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией, а также работ и услуг выполненных организациями, привлеченными для содержания и ремонта общего имущества дома утверждаются уполномоченными представителями Совета дома.

Если в течении пяти дней со дня представления представителю Совета дома Акта выполненных работ Управляющая организация не получил мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми;

- в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязан устранить все выявленные недостатки за свой счёт в нормативное время.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Управляющая организация несет ответственность только в рамках обязательств по данному Договору, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

Управляющая организация освобождается от ответственности, если надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и пользователей помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей по договору, а также вследствие действия непреодолимой силы и других обстоятельств, где не доказана вина Управляющей организации.

6.1.2. Управляющая организация освобождается от ответственности перед собственниками, нанимателями, арендаторами, третьими лицами, жизни, здоровью и имуществу которым причине ущерб, перед государственными контролирующими органами в случаях:

- допущенных и не устраненных застройщиком дома дефектов в конструктивных элементах, инженерном оборудовании многоквартирного дома;
- возникновения дефектов общего имущества, в результате естественного износа, для устранения которых требуется проведение капитального ремонта;
- причинения ущерба общему имуществу стихийным бедствием, третьими лицами, самими собственниками;
- причинения вреда жизни и здоровью физическим лицам, их имуществу и имуществу юридических лиц в связи с недобросовестным использованием собственниками личного и общего имущества, незаконно возведённых построек и конструкций в многоквартирном доме.
- создание аварийной обстановки третьими лицами, собственниками и пользователями помещений, в том числе создание аварийных ситуаций, возникших в результате неисполнения договорных обязательств собственниками по финансированию содержания и текущему ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома.

6.2. Ответственность Заказчика

6.2.1. В случае неисполнения собственником обязанностей по проведению или некачественному исполнению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) ответственность за ущерб, наступивший вследствие таких деяний.

6.2.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за услуги, плата взимается в расчёте на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления Акта в установленном порядке, Управляющая организация вправе взыскать с собственников помещений плату, не полученную по настоящему договору.

6.2.3. В случае просрочки оплаты услуг, предоставленных Управляющей организацией допущенной собственником либо пользователем жилого или нежилого помещения свыше 6 месяцев, Управляющая организация, руководствуясь Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, на основании договора с МП «Единый расчётно-консультативный центр», имеет право приостановить оказание услуг через внутренние инженерные сети путем отключения подачи электрической энергии и горячей воды для такого собственника или пользователя помещения, до полного погашения долга, взыскания пени и стоимости работ по отключению и подключению энергоносителей.

Для собственников и пользователей нежилых помещений устанавливается следующий порядок приостановления подачи энергоресурсов по внутренним инженерным сетям: задолженность по платежам свыше 3-х месяцев - срок приостановления подачи энергоресурсов - после семи дней с момента вручения уведомления о предстоящем приостановлении.

6.3. Условия освобождения от ответственности:

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;
- б) не выполнение обязательств 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.

6.3.2. 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 акты, письма, объявления публичного характера, официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.3.3. В случае создавшейся аварийной ситуации (отключение подачи воды, электроэнергии и т.д. более 12 часов, подачи тепла в зимнее время свыше 2 часов) для жильцов дома, подъезда дома, при длительном отсутствии собственников и пользователей помещений, работники аварийно-диспетчерской службы на основании п. 3 ст. 3 Жилищного кодекса РФ имеют право проникнуть в помещение с целью ликвидации аварийной ситуации при этом ответственность за причиненный ущерб в соответствии со ст. 1067 Гражданского кодекса РФ не несут, ответственность возлагается на собственников и пользователей помещений, по чьей вине была создана аварийная обстановка.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров.

7.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с **01 января 2015 года** и действует по **31 декабря 2015 года**.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, через согласование с Советом дома и утверждением на общем собрании собственников в форме заочного голосования. Дополнительные соглашения действуют до истечения срока данного Договора.

8.2.1. В случае установления сантехнического оборудования, оборудования теплоснабжения и приборов учета холодной и горячей воды собственными силами или с привлечением третьих лиц, собственники помещений и наниматели жилых муниципальных помещений обязаны заключать с Управляющей организацией договор на выполнение данной организацией следующих видов работ, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия проживания остальных граждан в многоквартирном доме:

проверка наличия профессиональных навыков, подтвержденных дипломами, разрешениями производства сантехнических работ у лиц привлеченных собственниками и нанимателями для выполнения работ.

работы по приостановке подачи энергоносителей в стояки;

опорожнение системы трубопроводов от энергоносителей по конкретному стояку;

проверка качества выполненных работ на приборах и оборудовании непосредственно присоединенных к общему имуществу многоквартирного дома;

запуск подачи энергоносителей по системе трубопровода стояка, с одновременным удалением воздушных пробок и проверкой отсутствия подтеканий в местах соединений приборов и оборудования с общим имуществом многоквартирного дома.

составление акта проверки выполненных работ и возобновления подачи энергоносителей по стояку.

Выполнение выше перечисленных работ производится уполномоченными работниками обслуживающей дом организации в рабочее время согласованное с диспетчером Управляющей организации. Приостановка подачи энергоносителей не должна по времени превышать продолжительность, установленную в приложении № 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N354.

8.3. В случае прекращения у Заказчика права собственности на помещение в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым. При этом новый собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания, либо путем исполнения условий Договора обусловленных требованиями жилищного кодекса РФ.

8.4. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.5. Договор может быть расторгнут Заказчиком в одностороннем порядке по основаниям, установленным Жилищным кодексом РФ через три месяца после письменного уведомления об этом Управляющей организации о принятии такого решения Советом дома с его утверждению на общем собрании собственников в форме заочного голосования.

8.6. По окончании срока действия настоящего Договора и при отсутствии заявления за 30 календарных дней до окончания срока от одной из сторон о прекращении действия Договора или изменения его условий, такой Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

8.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 – Список Собственников помещений.

Приложение №2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 – Перечень услуг Управляющей организации.

Приложение №4 – Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №5 – Расчёт размера оплаты по настоящему Договору.

Приложение №6 – Перечень коммунальных услуг.

Приложение №7 – Акт технического состояния общего имущества.

9. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «ЖЭУ-9»

адрес: 636019, Томская обл., ЗАТО Северск, г.Северск, ул.Ленина, 104Б

р/с 407028 102 640 000 01 607 в Томском ОСБ № 8616 г.Томск

к/сч. 301018 108 000 000 00 606, БИК 046902606,

ИНН/КПП 7024028262/702401001, ОГРН _____ дата _____

М.П.  Директор ООО «ЖЭУ-9» Левченко О.В.

Заказчик:

Председатель Совета дома Кутузов Г.Е

адрес: Томская обл., ЗАТО Северск, ул.Ленина, д.94, кв.84

Представители Совета дома: Шатров Л.Н.

адрес: Томская обл., ЗАТО Северск, ул.Ленина, д.94, кв.13

Теровская Т.Ю.

адрес: Томская обл., ЗАТО Северск, ул.Ленина, д.94, кв.197

Собственник муниципальных помещений (Городской округ – ЗАТО Северск Томской области)

Юридический адрес _____

ОГРН и дата присвоения _____

ИНН/КПП _____

р/с _____ БИК _____ к/с _____

в _____

М.П.

(подпись) (фамилия, инициалы)

**Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Томская область, г.Северск, ул.Ленина, д.94**

1. В состав общего имущества включаются (Таблица 2.1):

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (Рисунок 2.1);

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов на лестничных клетках, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, Вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установ-

ленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

8. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом дома и индивидуальным имуществом собственников является:

8.1. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, со стороны помещения (несущих конструкций граничащих с другими помещениями не принадлежащих собственнику помещения), и внешняя поверхность стен (несущих конструкций), в т.ч. находящихся внутри помещения; оконные заполнения и входные двери.

Окна, двери и внутренняя отделка помещений, являющихся индивидуальным имуществом, относятся к личному имуществу Собственника помещения;

8.2. На системах холодного и горячего водоснабжения и отопления – отсекающее оборудование (первое отключающее устройство), а при его отсутствии, первый сварной шов на ответвлениях от стояков, находящиеся внутри помещения собственника. Отключающее устройство, а при его отсутствии, первый сварной шов являются общим долевым имуществом.

8.3. На системах электроснабжения – входные соединительные клеммы от общей системы электроснабжения к выключающим устройствам (при их отсутствии к прибору учёта), расположенном в общей щитке на этаже. Т.е. квартирный электросчётчик и автоматические выключатели – относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры).

8.4. На системе канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении собственника. Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу Собственника помещения (квартиры).

8.5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

8.6. В состав перечня общего имущества дома не входят самовольно возведённые собственниками и нанимателями жилых помещений постройки, конструкции, которые в рамках данного договора управляющей организацией не обслуживаются.

Таблица 2.1. Количественный состав общего имущества

Наименование элемента общего имущества 1	Параметры 2	Примечание 3
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Материал пола - _____	
Межквартирные лестничные площадки	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Материал пола - _____	
Лестницы	Количество лестничных маршей - _____ шт. Мат-л лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Материал балясин - _____ Площадь - _____ кв.м	
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - _____ шт. - иные шахты - _____ шт. (_____)	
Коридоры	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Материал пола - _____	
Технические этажи (надстройки)	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Материал пола - _____	
Технические подвалы	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____.	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Количество продухов - _____ шт.	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - _____ шт. Площадь стен в подъездах _____ кв. м Мат-л отделки: стен _____. Площадь потолков _____ кв. м Мат-л отделки потолков _____	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____ кв. м Мат-л стены и перегородок _____. Материал отделки стен _____. Площадь потолков _____ кв. м Мат-л отделки потолков _____	
Наружные стены и перегородки	Материал - _____. Площадь - _____ тыс.кв.м	

1	2	3
Перекрытия	Количество этажей - _____ Материал - _____ Площадь - _____ тыс. кв. м.	
Крыши	Количество - _____ шт. Вид кровли - _____ (указать: плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - _____ Площадь кровли - _____ кв. м Протяженность свесов - _____ м Площадь свесов - _____ кв. м Протяженность ограждений - _____ м	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, - _____ шт., из них: деревянных _____ шт. металлических _____ шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, - _____ шт., из них деревянных - _____ шт.	
Плиты перекрытий, балконные и иные плиты (козырьки)		
Парапеты и иные ограждающие несущие конструкции		

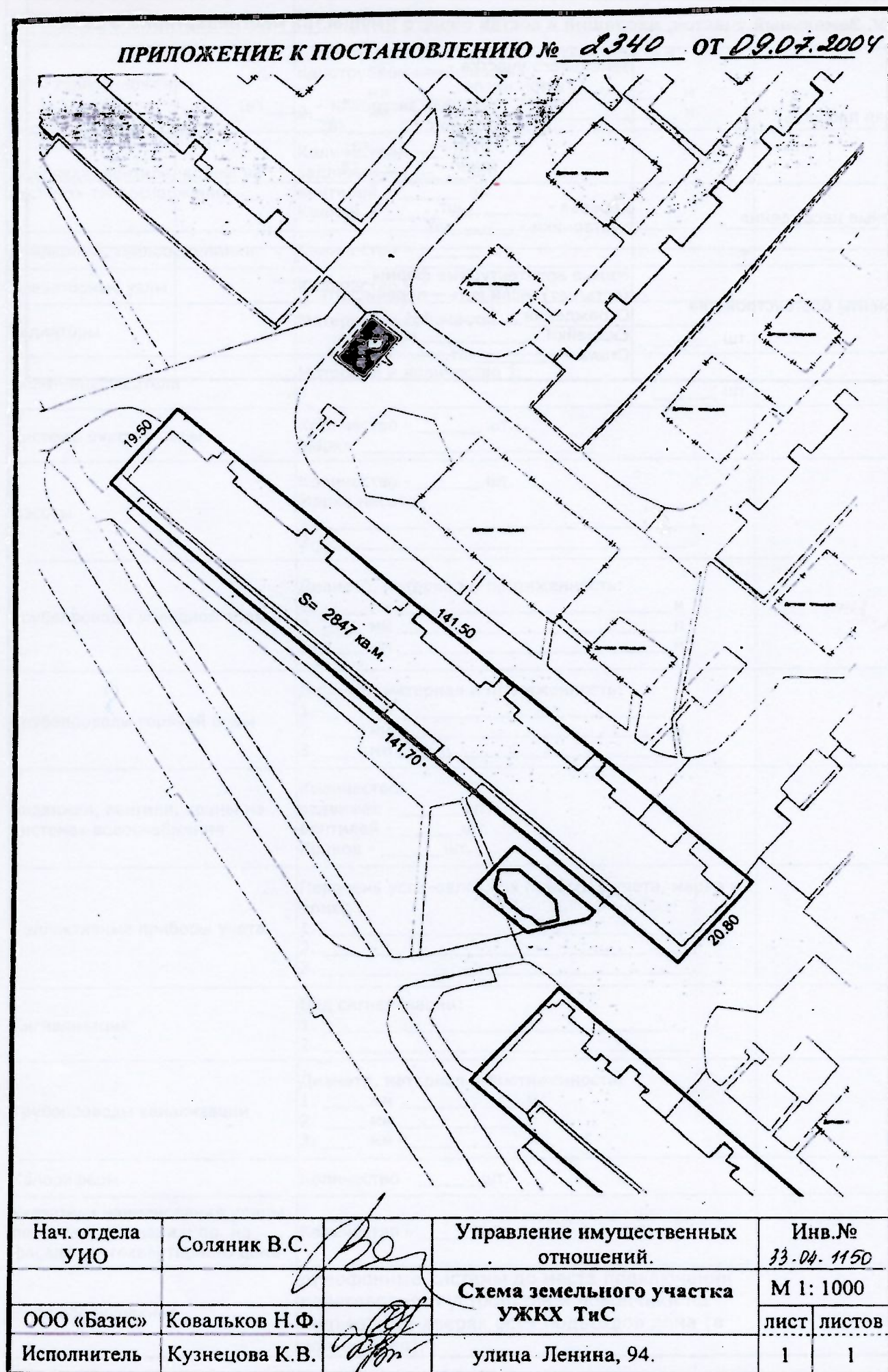
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

Лифты и лифтовое оборудование	Количество - _____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т Площадь кабин - _____ кв. м	
Мусоропровод	Количество - _____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - _____ шт.	
Вентиляция	Кол-во вентиляционных каналов - _____ шт. Мат-л вентиляционных каналов - _____ Протяжен. вентиляционных каналов - _____ м Кол-во вентиляционных коробов - _____ шт.	
Вентиляционные трубы	Кол-во вентиляционных труб - _____ шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - _____ шт. Материал - _____	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - _____ шт. Количество водосточных труб - _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - _____ м Протяжен. водосточных желобов - _____ м	
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - _____ шт.	
Светильники	Количество - _____ шт.	
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	
Магистраль с распределительным щитком	Количество - _____ шт. Длина магистрали - _____ м	
Сети электроснабжения	Длина - _____ м	

1	2	3
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно́м исчислении: 1. _____ мм _____, _____ м 2. _____ мм _____, _____ м	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	
Бойлерные, теплообменники	Количество - _____ шт.	
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.	
Радиаторы	Материал и количество 1. _____ _____ шт.	
Полотенцесушители	Материал и количество 1. _____ _____ шт.	
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____.	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____, _____ м 2. _____ мм _____, _____ м 3. _____ мм _____, _____ м	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____, _____ м 2. _____ мм _____, _____ м 3. _____ мм _____, _____ м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____; 3. _____.	
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____; 2. _____	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____, _____ м 2. _____ мм _____, _____ м 3. _____ мм _____, _____ м	
Калориферы	Количество - _____ шт.	
Указатели наименования улицы, переуллка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____ шт.	
Иное оборудование	домофонные системы до места подключения переговорного устройства и доводчики на подъездных дверях всех подъездов дома (в кол-ве 6 ед).	

1	2	3
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	земельного участка - ____ га, в том числе: площадь застройки - ____ га; асфальт - ____ га; грунт - ____ га; газон - ____ га	
Зеленые насаждения	деревья - ____ шт. кустарники - ____ шт.	
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы ____ (есть/нет), если есть - перечислить ____; Ограждения ____ м Скамейки - ____ шт. Столы - ____ шт.	

Рисунок 2.1. План земельного участка



Перечень услуг Управляющей организации

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями.
3. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, коммунальных услуг и платы за наем муниципального жилья.
4. Организация предоставления коммунальных услуг.
5. Осуществление контроля качества жилищно-коммунальных услуг.
6. Представление разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
7. Оказание содействия собственникам и членам их семей, нанимателям в регистрации по месту жительства.
8. Информирование граждан-собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги в порядке, установленном п.4.4.4. настоящего договора.
9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома.
10. Ведение бухгалтерского, технического и оперативного учета, а также делопроизводства.

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Примечание: МОП - места общего пользования

Таблица 4.1 Работы по содержанию общего имущества

п/п	Системы	Составляющие	Наименование работ
1	2	3	4
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду			
1.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровели от снега, вокруг ливнёвки и вентшахт
1.2	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории ЖФ
1.3	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также останов, и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний
1.4.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период
1.5	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации
1.6	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи
1.7	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке пружин на входных дверях
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду			
2.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора
2.2	Строительные конструкции	Кровля	Устранение, незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли
2.3	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)
2.4	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов

1	2	3	4
2.5	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение - гидropневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду
2.6	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации и Управляющей компании
2.7	Инженерные коммуникации	Система отопления	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек
2.8	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам — подающего и циркуляционного трубопроводов.
2.9	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости
2.10	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе — с ведением журнала
2.11	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)
2.12	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы
2.13	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация,	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)
2.14	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций
2.15	Строительные конструкции	Стены	Восстановление, незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)
2.16	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций.

1	2	3	4
2.17	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности
2.18	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков - и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений
2.19	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке пружин на входных дверях
2.20	Строительные конструкции	Окна	Остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам, установка исправных скобяных изделий.
2.21	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление дверей
2.22	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала
3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года			
3.1	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5% от общей протяженности на доме в год;
3.2	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах
3.3	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС. отопления, канализации	Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры
3.4	Придомовая территория		Подметание асфальтированной территории
3.5	Придомовая территория		Подсыпка песком придомовой территории (во время гололеда)
3.6	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок
3.7	Придомовая территория		Перекидывание снега и скол льда (50% асфальтированной территории)
3.8	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора
3.9	Придомовая территория		Покос травы и очистка граблями газонов
3.10	Придомовая территория		Очистка контейнерной площадки, урн от мусора
3.11	МОП* (см.примечание)	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)
3.12	Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других - водоотводящих устройств, люков, расположенных в пределах придомовой территории

1	2	3	4
3.13	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров
3.14	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации
3.15	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов
3.16	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями, замена секции чугунного радиатора)
3.17	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 1% от общей протяженности системы дома в год
3.18	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение по необходимости профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием
3.19	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах
3.20	МОП	Окна	Мытье окон 2 раза, в год (график)
3.21	МОП	Лестничные площадки, марши	Подметание лестничных площадок, маршей и пола в лифте 2 раза в неделю, (график)
3.22	МОП	Лестничные площадки, марши и лифты	Мытье лестничных площадок, маршей и пола в лифте 1 раз в неделю (график)
3.23	МОП	Лестничные площадки, марши и лифты	Влажная протирка стен, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств окрашенных масляной краской, дверей, чердачных лестниц, 1 раз в год; влажная протирка перил, отопительных приборов, подоконников, плафонов, почтовых ящиков и стен в лифте 1 раз в месяц
3.24	МОП	Входные	Очистка приемка с металлической решеткой
3.25	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.) 2 раза в год и по мере необходимости
3.26	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ 2 раза в год и по мере необходимости
3.27	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП 2 раза в год и по мере необходимости
3.28	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов 2 раза в год и по мере необходимости
3.29	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора 2 раза в год и по мере необходимости

1	2	3	4
3.30	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределительных коробках 2 раза в год и по мере необходимости
3.31	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств
3.32	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Снятие показаний электросчетчиков МОП с ведением журнала ежемесячно
3.33	Инженерные коммуникации	Лифты	Технические осмотры, осмотры перед освидетельствованием, обслуживание операторами по графику регламентных работ

Таблица 4.2 Работы, выполняемые при текущем ремонте

п/п	Виды работ	Наименование объекта проведения работ
1	2	3
1	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	Фундаменты
2	Ремонт и окраска фасадов	Стены и фасады
3	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	Перекрытия
4	Устранение неисправностей кровли, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции, ограждений	Крыша
5	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	Оконные и дверные заполнения
6	Усиление, смена, заделка отдельных участков	Межквартирные перегородки
7	Восстановление или замена отдельных участков, и элементов	Лестницы, крыльца, (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
8	Замена, восстановление отдельных участков	Полы
9	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	Внутренняя отделка в подъездах технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
10	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	Внутренняя система отопления
11	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)
12	Установка, замена и восстановление работоспособности	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)

1	2	3
13	Замена и восстановление элементов и частей специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	Специальные общедомовые технические устройства, в т.ч. лифтовое оборудование
14	Ремонт и восстановление разрушенных участков дорожного покрытия у дома, ограждений, площадок контейнеров-мусоросборников,	Внешнее благоустройство

Таблица 4.3 Прочие работы.

п/п	Составляющие	Наименование работ
1	Дератизация	Дератизация подвалов, чердаков
2	Оперативно - диспетчерское обслуживание	Прием заявок от населения, выполнение аварийных работ
3	Технический надзор	Технические осмотры, обследования, расчет стоимости работ, приемка работ
4	Услуги	Оформление документов паспортного стола, выдача справок

Приложение №5 к Договору управления многоквартирным домом № _____ от _____

Стоимость работ по содержанию, текущему ремонту и управлению на 2015 год многоквартирным домом по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г.Северск, ул.Ленина, д.94

Строительная серия	1-447с-48	общ.пл.щ. жилых помещений, м2	11 104,21	Придомовая территория:	1 030,00
Год введения в эксплуатацию	1973	в т.ч. клуб, м²	240,30	-(асфальт), м²	603,30
Количество квартир, шт	216	Убираемая площ.лест.клеток, м2	981,00	- отмостка, м²	133,60
Кол-во зарегистрир. чел.	556	Площадь подвалов, м2	1 282,80	- газоны, м²	188,00
Общ. площ.помещ.дома, м²	11 344,51	Площадь кровли, м2	1 817,00	- крыльца, м²	105,11

№ п/п	Показатели		Сумма в год, руб.	Стоим. облсл. на 1м2/мес
1	Содержание		2 154 213,05	15,82
1.01	Содержание конструктивных элементов	Сезонные работы (подготовка общего имущества к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды), в том числе мероприятия по энергосбережению - навеска пружин	16 419,44	0,12
1.02	Благоустройство	Благоустройство и санитарная уборка придомовых территорий	205 297,65	1,51
1.02.1	в т.ч.	уборка придомовой территории		
1.02.2	в т.ч.	вывоз бытового мусора		
1.03	Содержание системы отопления, водоснабжения и водоотведения		276 928,08	2,03
1.03.1	Регламентные работы	Осмотры, регулировка, ершение канализации, ремонт м/проводов, в том числе мероприятия по энергосбережению - промывка участков трубопроводов.	130 008,08	
1.03.2	Повысительные насосы	Проверка работоспособности, выполнение плановопредупредительных ремонтов, замена неисправных деталей и узлов, ремонт электрооборудования.	28 000,00	
1.03.3	Циркуляционные насосы	Проверка работоспособности, выполнение плановопредупредительных ремонтов, замена неисправных деталей и узлов, ремонт электрооборудования.	36 000,00	
1.03.4	Охрана ИТУ		67 320,00	
1.03.5	Узлы учета тепловой энергии	Обслуживание узлов учета тепловой энергии ООО "Валет"	15 600,00	
1.04	Содержание электро-сетей и электро-оборудования (Регламентные работы)	Проверка сохранности и исправн. электрооборуд., запира-ющих уст-в. Мелкий ремонт электропр.в. Рем. электро-установочной арматуры. (470,72*126,54)	59 564,91	0,44
1.05	Лифты	Система ППР и эксплуатация лифтов. Подготовка к очередному техническому освидетельствованию, освещению.	500 376,00	3,68
1.05.1	в т.ч. ЛАТ	техническое обслуживание лифтов		
1.05.2	в т.ч. ЛАС	организация эксплуатации лифтов		
1.05.3	в т.ч. ИКЦ "Котлонадзор"	техническое освидетельств. лифтов		
	в т.ч.	страхование лифтов		
1.06	Мусоропроводы	Осмотры. Освобождение, промывка стволов с ершением и дезинфекцией.	319 363,50	2,35
	в т.ч.	обслуживание мусоропроводов (ООО "ЖЭУ-9")		
	в т.ч.	промывка мусоропроводов (ООО "ЖЭУ-9") (2р/год)		
1.07	Оперативно-диспетчерское обслуживание	Прием заявок от населения. Выполнение аварийных работ	97 488,14	0,72
	в т.ч.	Диспетчер ООО "ЖЭУ-9".		
	в т.ч.	СВК		
	в т.ч.	ГЭС		
1.08	Технический надзор	Технические осмотры, обследования, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации.	166 285,22	1,22
	в т.ч.	технические осмотры «ООО ЖЭУ-9»		
	в т.ч.	снятие показаний эл.счетчиков		
1.09	Вывоз бытовых отходов	Вывоз бытовых отходов от населения мусоровозными машинами.	129 202,76	0,95
1.10	Уборка мест общ. пользования.	Уборка лестничных клеток, чердаков, подвалов	350 793,69	2,58
1.11	Дератизация	Дератизация чердаков, подвалов.	9 630,10	0,07
1.12	Материалы	Материалы, израсходованные на содержание дома.	22 863,56	0,17

2	Ремонт			807 197,56	5,93
2.1	Ремонт конструктивных элементов:			585 267,11	4,30
2.1.1	Несущих конструкций	Фундаменты, стены, фасады,перекрытия			
2.1.2	текущий ремонт лестн.клеток	3-4 подъезд	(130 00,00р. * 2 под.)	260 000,00	✓
	устр-во и разбор лесов при рем.лест.клеток	3-4 подъезд	(5 483,55р. * 2 под.)	10 967,11	✓
2.1.3	Подъезды	Ремонт полов (смена плитки ПВХ на кафель) в 5-6 подъездах		260 000,00	✓
2.1.4	Крыльца	Восстановление разрушенных ступенек,площадок			
2.1.5	Кровли	Восстановление разрушенных участков,покрытий		20 000,00	
2.1.6	Плотничные работы	Выборочный ремонт столярных изделий, полов, перегородок, оконных рам, остекление, дверей и разные.		5 500,00	✓
		Смена почтовых ящиков в 3 и 4 подъездах		28 800,00	✓
2.1.7	Малярные работы	Ремонт цоколя			
		Ремонт мусорокамер (12 м)			
		Ремонт цементной стяжки пола в мусорокамерах (1700р.*6п)			
2.2	Сантехнические работы (ТР систем ОВВК):			90 474,45	0,66
2.2.1	смена розлива системы отопления				
2.2.2	смена вентилей системы отопления				
2.2.3	замена труб канали-зации на пластик				
	Смена чугунного трапа в мусорокамере				
	Ремонт теплоизоляции труб в подвале			15 474,45	✓
	Мероприятия по энергосбережению	Установка терморегуляторов	(3 узла *25 000р.)	75 000,00	
2.3	Сети электроснабжения и эл. оборуд.			62 556,00	0,46
2.3.1	обслуживание	Сети электроснабжения и эл.оборудования	(126,54*447,89+5880)	62 556,00	
2.3.2	замена светильников на СД	установка светодиодных светильников у лифтов			
2.4	Заявки населения непредвиденные и аварийные работы			68 900,00	0,51
ИТОГО за содержание и текущий ремонт:				2 961 410,61	21,75
3	Услуги			173 737,65	1,28
3.1	Затраты ЕРКЦ	Начисление платы населения за жил/ком. Услуги	ВСЕГО*(1,45%+18%)	53 642,39	
3.2	Затраты ЕРКЦ	Перечисление платы за жил.-коммун. услуги	ВСЕГО*(1,55%+18%),	57 341,86	
3.3	Услуги паспортистов ЖЭУ-9	Паспорный стол. Выдача справок.		16 790,40	
3.4	Затраты ЕРКЦ	Начисление платы за коммунальные услуги	ком.усл.*(1,45%+18%)	32 143,20	
3.5	Затраты ЕРКЦ	Перечисление платы за коммунальные услуги	ком.усл.*(1,55%+18%)	13 819,80	
ВСЕГО:				3 135 148,26	23,03

Перечень коммунальных услуг

Коммунальные услуги предоставляются Заказчику в соответствие с требованиями «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 и «Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями», утверждёнными Постановлением Правительства РФ №124 от 14.02.2012.

Отопление и горячая вода

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, а горячая вода -круглосуточно с перерывами необходимыми для ремонта тепловых сетей. Сроки ремонта тепловых сетей объявляются через средства массовой информации.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии утепления квартиры, должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах не ниже +20°C.

Ресурсоснабжающая организация по обеспечению теплом и горячей водой – ОАО «Тепловые сети». Адрес: ул. Лесная; 9а, т. 54-63-15

Холодная вода и водоотведение

Холодная вода поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно под давлением от 0,3 до 6 кг/см. Качество воды должно соответствовать требованиям Правил предоставления коммунальных услуг.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года.

Ресурсоснабжающая организация по обеспечению холодной водой и транспортировку сточной жидкости (работу межквартирных канализационных сетей) ОАО «Северский водоканал». Адрес: ул. Лесная, 12а, т. 77-95-03.

Электроэнергия

Электроэнергия поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими стандартами - напряжением 220В, частотой переменного тока 50Гц. и допустимыми отклонениями этих параметров в пределах + 10%.

Ресурсоснабжающая организация по обеспечению электроэнергией ОАО ГЭС. Адрес: ул. Мира 16, т. 54-60-35