

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 2

г. п. Дорогино

«01» 12 2014 г.

ООО «ЖКХ Дорогинское», ОГРН 1115483003723, ИНН 5440109343, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Рогачев Евгений Сергеевич, действующего на основании Устава, и Собственники жилого помещения —

квартиры № _____, общей площадью _____ кв. м в многоквартирном

доме № 19 общей площадью 3968,4 кв. м по ул. Центральная

заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор управления заключен на основании ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ и протокола выбора управляющей организации от 19.11.2014 г.

1.2. Целью настоящего договора является улучшение качества жизни собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. Управляющая компания действует с наибольшей выгодой в интересах собственников и в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. ТЕРМИНЫ

Собственник — субъект гражданского права, право собственности которого на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке

Общее имущество многоквартирного дома — имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке

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

Коммунальные услуги — холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, утилизация ТБО;

Капитальный ремонт — комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом; потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

3.1. Предметом договора является управление многоквартирным домом

3.2. Собственники поручают, а Управляющая компания за счет средств Собственников в течение срока действия настоящего Договора управления за плату обязуется оказывать коммунальные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 19 в Центральной организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся в этом доме помещениями, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в том числе решение вопросов пользования общим имуществом, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

3.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Обеспечить надлежащее состояние, чистоту и порядок лестничных площадок, подъездных, подвальных, чердачных и иных нежилых помещений общего пользования придомовой территории, если это включено в тариф по содержанию общего имущества.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц независимо от организационно-правовой формы, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, заключая по поручению собственников помещений договоры:

— с поставщиками коммунальных услуг, со специализированными организациями, обслуживающими общее имущество, с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ, иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.

4.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.4. Проводить профилактические осмотры (обследование) общего имущества многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

4.1.5. Проводить необходимые работы (услуги) по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень которых ежегодно определяется Приложением № 1 к настоящему Договору управления

4.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома

4.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.8. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору, управления, а также сбор платежей с арендаторов общего имущества.

4.1.9. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома:

— о нормативных показателях качества жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления

— об изменении размеров установленных платежей в связи с изменением действующих тарифов за коммунальные услуги.

4.1.10. Вести лицевые счета Собственников. Своевременно не позднее 1 числа каждого месяца начислять оплату за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии со ст. 154 ЖК РФ на основании единого платежного документа, выставленного в электронном виде. Производить начисление текущих платежей и предоставлять счета на оплату в день платежа, но не позднее 10 числа каждого месяца.

4.1.11. Информировать Собственников и владельцев помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб, предоставляя данную информацию по телефону либо устно при непосредственном обращении.

4.1.12. Аккумулятировать финансовые средства, поступающие по настоящему Договору управления от физических и юридических лиц — потребителей жилищно-коммунальных услуг, от арендаторов общего имущества осуществлять расчеты во исполнение договорных обязательств, создать и вести базу данных по лицевым счетам собственников и нанимателей.

4.1.13. От имени и по поручению собственников помещений контролировать и требовать исполнения качественных и количественных коммунальных услуг, предоставляемых поставщиками (подрядчиками), содержание и ремонт жилого помещения с обязательным подписанием актов выполненных работ.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлечь сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории о. п. Дорогино нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных в помещениях Собственника приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3 Договора Управления.

4.2.7. Принимать решение о прекращении предоставления услуг по Договору управления в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течение трех месяцев подряд после предварительного письменного уведомления должника.

4.2.8. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. В установленные сроки и порядке оплачивать предоставляемые по Договору управления услуги и работы.

4.3.2. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе — поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования:

— выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

— не допускать засорения канализации, мусоропровода;

— не допускать курение в местах общего пользования.

4.3.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств) на соответствие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

4.3.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.3.5. Не нарушать имеющуюся схему учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

4.3.6. Не производить слив воды из системы и приборов отогрева.

4.3.7. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.8. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно, согласно выставленному счету.

4.3.9. При обнаружении неисправностей в квартире незамедлительно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Управляющей компании или соответствующую аварийную службу.

4.3.10. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей компании и представителям специализированных организаций для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.11. Предоставлять Управляющей компании сведения:

— о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся с учетом фактической численности проживающих, без учета льгот.

— о смене Собственника. Представить Управляющей компании копию Договор купли-продажи жилого помещения аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

Данные сведения предоставляются в течение 10 дней со дня наступления указанных событий.

4.3.12. Один раз в месяц предоставлять Управляющей компании показания приборов учета.

Для расчета оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории Новосибирской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора управления.

4.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. На получение услуг и работ по настоящему Договору управления надлежащего качества в соответствии с установленными нормами и стандартами.

4.4.2. Требовать в установленном порядке и в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета платежей за услуги по Договору управления:

— за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, при временном отсутствии Собственника в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

— в связи с несоответствием услуг и работ установленным нормам и стандартам.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

5. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственник обязан ежемесячно производить платежи в соответствии со ст. 154 ЖК РФ, которые предусматривают инициативные авансовые платежи.

5.1.1 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги;

5.1.2 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату 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, проводимому за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги;

5.2 Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, утилизация ТБО.

5.3 Срок внесения платежей:

в соответствии со ст. 155 п. 1 ЖК РФ «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим».

5.4 В соответствии со ст. 155 п. 14 ЖК РФ «Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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».

5.5 Оплата осуществляется на основании выставленного Управляющей компанией в электронном виде единого счета-извещения на квартиру в целом. По письменному заявлению собственников квартиры счета будут предоставляться каждому собственнику.

В выставляемом Управляющей компанией счете-извещении указываются:

Размер оплаты за оказанные услуги согласно п. п. 5.1.1, 5.1.2 и 5.1.3; показатели приборов учета при наличии приборов учета и предоставления этих сведений Собственником; сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени за просрочку оплаты;

5.6 Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.7 Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

При временном отсутствии Собственника при предоставлении подтверждающих документов возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

5.8 Производство работ и оказание услуг, не упомянутых в Приложении № 1, является недоговорным, осуществляется по предварительной заявке и оплачивается отдельно.

5.9 Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение не позднее, чем за 10 календарных дней со дня принятия новых тарифов - Информация публикуется в местном органе печати «Дорогинский вестник» и размещается в общедоступных для жителей МКД местах (доски объявлений, подъезды, РКЦ).

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1 В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в том числе связанных

— с внедрением ресурсосберегающих технологий;

— с ликвидацией последствий аварий;

— с улучшением качества проживания;

— с необходимостью проведения капитального ремонта;

— в иных случаях.

Управляющая компания выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

6.2 Собственники с учетом предложений Управляющей компании на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, в том числе и посредством получения банковского кредита, сроки внесения Собственником целевого платежа.

Размер платежа для Собственника (поквартирно) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата производится Собственником согласно решению общего собрания собственников на основании счета, выставленного Управляющей компанией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников квартиры, сроки внесения платежей, установленные общим собранием.

При наличии письменных заявлений собственников квартиры счета будут предоставляться каждому собственнику.

6.3 Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, если такое решение принято общим собранием собственников, распространяется на всех Собственников помещений в этом Доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.4 Дополнительные услуги, не связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, осуществляются по письменной заявке собственника за дополнительную плату.

6.5 Неотъемлемой частью Договора являются приложения.

6.6 Управляющая компания является единственной организацией, с которой собственник заключил Договор управления многоквартирным домом.

6.7 Управляющая компания вправе в одностороннем порядке без уведомления внести изменения в договор в части цены при централизованном изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, а также корректировать цену в соответствии с индексом роста потребительских цен.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1 Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2 При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний обязан возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий Собственника, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

7.3 При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки составления акта и предупреждения Собственника, вправе взыскать с него понесенные убытки.

7.4 Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

7.5 В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей компании последняя обязана возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством.

7.6 Управляющая компания не несет ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшее по вине ресурсосберегающей организации.

7.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома до принятия в управление Управляющей организацией и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

7.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

7.9. Собственники, виновные в порче общего имущества и помещения многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с жилищным кодексом и законодательством об административных правонарушениях.

7.10. При неисправности установленного прибора учета расхода воды, расположенного в помещении Собственника, а при отсутствии такого прибора—при пользовании помещением третьими лицами, о проживании которых Управляющая компания не была уведомлена, количество израсходованной воды определяется по пропускной способности трубы водопроводного ввода при скорости движения воды в ней, равной 1,5 м/сек. в течение 24 часов в сутки со дня выписки последнего счета по день обнаружения неисправности, но не более чем за год, а количество отводимых вод определяется по пропускной способности присоединенного участка канализации с коэффициентом наполнения, равным 0,9.

7.11. При нарушении пункта 5 договора Собственник уплачивает Управляющей компании неустойку в размере 50% от суммы задолженности за соответствующий месяц.

7.12. Управляющая компания в праве¹ в одностороннем порядке без предварительного уведомления расторгнуть настоящий договор при наличии совокупной задолженности Собственников в размере двадцати пяти процентов от подлежащей уплате суммы за два¹ месяца.

7.13. Управляющая компания не несет ответственности за неоказание и невыполнение отдельных видов работ или неоказание услуг при наличии задолженности со стороны Собственников помещений в доме, а так же в случае недоставления Управляющей компании в пятидневный срок с даты подписания настоящего договора технической и иной документации, необходимой для организации выполнения обязательств по договору.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор управления заключен на срок (пять) лет.

9.2. Начало действия Договора и начало выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему договору наступает с момента подписания протокола решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения всеми или большинством (50% плюс 1 голос) Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30(тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный: дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

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

9.7. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.8. Настоящий договор составлен в следующем порядке: один для УК ЖКХ, где прописаны все собственники многоквартирного дома, и по одному экземпляру для каждого собственника многоквартирного дома.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Уполномоченное Управляющей компанией ответственное лицо:

Телефоны:

10.2. Аварийно-диспетчерская служба: Телефоны: 71-720

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания ООО «ЖКХ Дорогинское»

р. п. Дорогино, Шоссейная, 3.

ИНН 5440109343 КПП 544001001

ОГРН 1115483003723

1. Собственник:

паспорт: _____ № _____ выдан (кем) _____

(когда) _____

Зарегистрирован по месту постоянного проживания: ул. _____

Правоустанавливающий документ: _____

Подписи сторон

Собственники:

Управляющая компания

Ф.И.О. собственника _____ подпись _____ Директор _____ Рогачев Е.С.

Ф.И.О. собственника _____ подпись _____ 4



Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

многоквартирного жилого дома по адресу: г.п. Дорожно ул. Центральная 19

1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЬЯ

1 Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома.

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования в вспомогательных помещениях.

3.2. Регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.3. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.4. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Мелкий ремонт изоляции.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Удаление с крыш снега и наледи.

5.5. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.6. Уборка и очистка придомовой территории.

5.7. Уборка вспомогательных помещений.

5.8. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, вентиляция продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов, оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

Приложение № 2

к Договору управления № 2

от «01» 12 2014 г.

Предельные тарифы для населения с 01.07.2014 по 30.06.2015.

На текущий ремонт жилья—1 м —2 руб. 30 коп.

Вывоз ТБО—1 чел. —12 руб. 56 коп.

Содержание жилого фонда—1 м —10 руб. 82 коп.

Приложение № 3

к Договору управления № 2

от «01» 12 2014 г.

Перечень и качество коммунальных услуг

Отопление и холодная вода

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления, холодная вода—круглосуточно с перерывами, необходимыми для ремонта сетей

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

—стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления в помещениях Собственника;

—стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т. д.).

Телефоны диспетчеров Управляющей компании:

Подписи сторон

Собственники:

Управляющая компания:

Ф.И.О. собственника

подпись

Директор

Рогачев Е.С.

Ф.И.О. собственника

подпись

