

ДОГОВОР

Управления многоквартирным домом

г. Киров, обл.

29 декабря 2015 года

Товарищество собственников недвижимости «Риммы Юровской, 3», в лице председателя Буцко Людмилы Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПромЖилСервис», в лице Генерального директора Тетерина Сергея Вениаминовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен с целью Управления многоквартирным домом по адресу: г. Киров, ул. Риммы Юровской, дом 3, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, иными Положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

2.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая Компания по заданию Собственника принимает на себя полномочия по Управлению многоквартирным домом, а именно:

- выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними за вознаграждение, по поручению Собственника, от своего имени, но за счет и в интересах Собственника, договоров поставки коммунальных ресурсов для обеспечения Собственника коммунальными услугами (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение).
- представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.
- выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Текущий и капитальный ремонт проводится на основании решения общего собрания собственников помещения и регулируется отдельным дополнительным соглашением к договору.
- предоставление коммунальных услуг собственникам многоквартирного дома.
- контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг.
- приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома;
- осуществление сбора платежей на содержание общего имущества многоквартирного дома и платежей за коммунальные услуги с собственников квартир или с пользователей помещений;
- организация приема платежей на содержание общего имущества дома и платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщиками;
- организация начислений льгот по оплате за содержание общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- установление и фиксирование неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;
- подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения текущего и капитального ремонта, перечня и размер платы за текущий и капитальный ремонт для каждого Собственника;
- проверка технического состояния имущества;
- подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;
- расчет размеров платежей, сборов, взносов для каждого Собственника;
- ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- подготовка предложений Собственникам по вопросам текущего и капитального ремонта, модернизации;
- организация доступа в места общего пользования в многоквартирном доме своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;
- совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление многоквартирным домом;
- организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписки из финансово-лицевого счета;
- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с собственниками помещения;

Собственник



Управляющая компания



- выполнять иные работы не вошедшие в указанный перечень путем заключения сторонами дополнительного соглашения в соответствии с решениями Собственников.

3.2. Содержание общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей Компанией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества дома и предусмотрены в Приложении № 3.

3.3. Общее имущество многоквартирного дома в настоящем договоре, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется ст. 36 главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 2).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая Компания обязана:

4.1.1. Принять полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренных в п. 3.1.-3.2. настоящего Договора.

4.1.2. Предоставлять в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении Договора Управления за предыдущий год на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких помещений.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги потребителям.

4.1.4. Представлять интересы собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.2. Управляющая Компания вправе:

4.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию общего имущества дома самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

4.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственникам, пользователям помещений за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

4.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

4.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.3.1.-3.2. настоящего Договора.

4.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников, пользователей помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

4.2.7. Требовать от Собственника, пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.2.8. Выполнять работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества не являющегося предметом договора в многоквартирном доме по дополнительному соглашению, на основании решения общего собрания собственников, при условии оплаты указанных работ собственниками.

4.2.9. При недостаточности средств, вносимых собственниками на содержание общего имущества, инициировать общее собрание собственников об увеличении сметы расходов на содержание общего имущества и изменение цены настоящего договора. При отказе собственников об увеличении сметы расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома и изменение цены договора Управляющая Компания вправе сократить перечень работ в одностороннем порядке в соответствии с фактическим финансированием, при этом приоритет отдается выполнению аварийных работ и работ по подготовке к отопительному сезону.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Предоставить право Управляющей Компании представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора, и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

4.3.2. Своевременно и полностью вносить оплату за содержание (общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого помещения), а также плату за коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилого помещения.

4.3.4. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.3.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

4.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

4.3.7. Соблюдать правила и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

4.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

4.3.9. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей Компанией возможность их установки в помещении.

4.3.10. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение.

4.3.11. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.12. Немедленно сообщать Управляющей Компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.13. Предоставлять Управляющей Компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющие доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

4.3.14. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, электрооборудования для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время.

4.3.15. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей Компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и др.) связаться в указанное число и время с Управляющей Компанией.

4.3.16. Не передавать предусмотренные п. 3.1., п. 3.2. настоящего Договора права другим Управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

4.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих с ними граждан с условиями настоящего Договора, в течение 3-х календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение. Предоставить в Управляющую Компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

4.3.18. При отчуждении помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора на Управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей Компанией в течение 3-х дней с момента передачи права собственности на помещение.

4.3.19. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общем собрании собственников, организованном Управляющей Компанией.

4.3.20. Не допускать размещения трубопроводов в глухих нишах, недоступных для осмотра и нарушающих воздухообмен. При нарушении условий данного пункта обеспечить доступ к трубопроводам. Производить окраску труб, проходящих через жилое помещение.

4.3.21. Принимать решение о проведении и финансировании работ по ремонту общего имущества не вошедших в перечень работ, содержащихся в Приложении №4 настоящего Договора в случае если необходимость проведения работ установлена в ходе проведения осмотра Управляющей Компанией, уполномоченным государственным органом либо специализированной организацией.

4.3.22. Своевременно предоставлять Управляющей Компании сведения:

- о наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчета платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;

- о количестве проживающих в жилом помещении

- о смене собственника.

4.3.23. Предоставлять всю документацию и информацию, которые необходимы для нормального управления многоквартирным домом.

4.4. Собственник вправе:

4.4.1. Владеть пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

4.4.2. Требовать от Управляющей Компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.3.1., 3.2. настоящего Договора.

4.4.3. Осуществлять через уполномоченного представителя контроль за фактическим выполнением работ, их объема и качества, целевым использованием средств.

4.5. Собственник не вправе:

4.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

4.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.

4.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

4.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

4.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

4.5.6. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.5.7. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно под право собственности на помещение.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора Управления определяется на общем собрании Собственников помещений, устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, перечень и объем, стоимость которых определяется Приложением № 6 к настоящему договору и действует на период выполнения Управляющей компанией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение 1 года.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник



Управляющая компания

-плату за коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение) приобретенные Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций по поручению Собственника.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для города Кирова в порядке, установленном федеральным законом.

5.5. Размер платы за содержание и услуги Управляющей компании устанавливаются один раз в год пропорционально доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании.

5.6. Плата за содержание, услуги Управляющей компании и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией.

5.7. Собственник оплачивает платежные поручения (квитанции) не позднее 20 числа месяца следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей Компании либо в кассу Управляющей Компании.

5.8. В платежном документе могут отражаться дополнительные услуги, оказанные Собственнику по мере возникновения их необходимости и по дополнительному соглашению сторон.

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

5.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая Компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.

5.11. Текущий и капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на текущий и капитальный ремонт за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из муниципального, областного или федерального бюджета.

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

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ.

6.1. Управляющая компания представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение квартала, следующего за отчетным периодом. Отчетный период устанавливается один год с момента заключения договора. Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании.

6.2. Управляющая Компания представляет Собственникам право знакомиться с информацией по вопросам управления многоквартирного дома.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

7.2. Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени 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.

7.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если: в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение; невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшие после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;

сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

7.4. Управляющая Компания не несет ответственности за причиненный ущерб, который возникает: - вследствие недостатка средств на содержание общего имущества многоквартирного дома, - вследствие состояния конструкций и систем дома нуждающихся в текущем и капитальном ремонте. - вследствие неисполнения собственниками, нанимателями, пользователями своих обязанностей по настоящему договору или обязанностей лиц, предусмотренных законом.

7.5. Управляющая Компания не отвечает за ущерб, который возникает для собственников из-за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта по причине неисполнения собственниками и пользователями помещений обязательств по оплате услуг.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу 1 января 2016 года и действует до 31 декабря 2016 года.

8.2. Если за один месяц до окончания срока его действия ни одна Сторона не заявит о его расторжении, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям предусмотренным законодательством РФ.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа

управления многоквартирным домом, собственник обязан компенсировать убытки Управляющей Компании по фактическим затратам, в том числе средств, направленных компанией на Общее имущество.

8.5. В случае прекращения у собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного лица считается расторгнутым. При этом новый собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

9.1. Споры, возникшие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке предусмотренном законодательством РФ.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения, оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

10.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором стороны руководствуются действующим законодательством.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

10.4 Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение №1 «Термины и определения»
- Приложение №2 «Состав общего имущества»
- Приложение №3 «Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме»
- Приложение №4 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»
- Приложение №5 «Перечень жилищных и коммунальных услуг»
- Приложение №6 «Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.»
- Приложение № 7 «Размер платы»

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к договору на управление
многоквартирным домом от
21.12.2015

Термины и определения

Помещение - часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Пользователи помещений — иные лица, пользующиеся помещениями на любых законных основаниях, арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д.

Коммунальные услуги- холодное и горячее водоснабжения, водоотведение, электроснабжение, отопления.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к договору на управление
многоквартирным домом от
21.12.2015

Состав общего имущества.

№	Наименование		Примечание
1	помещения общего пользования (лестничные клетки, коридоры, технические этажи, технические подвалы)		
2	Крыша		
3	ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции)		
4	земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом		
5	внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды.		
6	внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства,		

Собственник

Управляющая компания

	расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды.		
7	внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток.		
8	внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, другого оборудования, расположенного в тепловом узле.		
9	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, сетей (кабелей) от границы эксплуатационной ответственности до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.		
10	Лифт		

Приложение №3
к договору на управление
многоквартирным домом от
21.12.2015

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

	Периодичность
1. Содержание общего имущества жилого дома:	
а) крыши и водосточные системы:	
уборка мусора и грязи с кровли;	2 раза в год (весна, осень). Разнорабочий
прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока; внутреннего водостока от засорения	2 раза в год (весна, осень). Слесарь-сантехник
открытие и закрытие слуховых окон;	2 раз в год (весна, осень). Разнорабочий
б) оконные и дверные заполнения:	
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;	По мере необходимости. Разнорабочий
установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;	По мере необходимости. Разнорабочий
закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;	По мере необходимости. Мастер
в) внешнее благоустройство:	
закрытие и раскрытие продухов;	2 раза в год (весна, осень). Разнорабочий
кошение травы, погрузка и разгрузка травы, листьев, веток;	По мере необходимости. Дворник
г) санитарная уборка жилищного фонда:	
подметание лестничных площадок и маршей 1 этажа	1 раза в неделю. Уборщица
подметание лестничных площадок и маршей 2 этаж и выше;	1 раз в неделю. уборщица
Мытье лестничных площадок и маршей 1 этажа	1 раз в неделю. уборщица
Мытье лестничных площадок и маршей 2 этаж и выше;	1 раз в неделю. уборщица
мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов,	2 раза в год (весной до 1 мая, осенью до 1 октября). уборщица

прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;	1 раз в год. Электрик
снятие показаний домашних, групповых электросчетчиков;	1 раз в месяц. Электрик
проверка заземления электрокабелей;	1 раз в год. Электрик
3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
ремонт и замена сгонов на трубопроводе;	По мере необходимости. Дежурный слесарь-сантехник
установка бандажей на трубопроводе;	По мере необходимости. Дежурный слесарь-сантехник
ликвидация засора канализации внутри строения;	По мере необходимости. Дежурный слесарь-сантехник
ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;	По мере необходимости. Дежурный слесарь-сантехник
заделка свищей и зачеканка раструбов;	По мере необходимости. Дежурный слесарь-сантехник
б) центральное отопление:	
ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;	По мере необходимости. Дежурный слесарь-сантехник
ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;	По мере необходимости. Дежурный слесарь-сантехник
ремонт и замена сгонов на трубопроводе;	По мере необходимости. Дежурный слесарь-сантехник
смена небольших участков трубопровода (до 2 м);	По мере необходимости. Дежурный слесарь-сантехник
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;	По мере необходимости. Дежурный электрик.
замена предохранителей, автоматических выключателей на домашних вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;	По мере необходимости. Дежурный электрик.
замена плавких вставок в электрощитах;	По мере необходимости. Дежурный электрик.
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
откачка воды из подвала;	По мере необходимости. Дежурный слесарь-сантехник
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.	По мере необходимости. Дежурный слесарь-сантехник

Приложение № 4 к договору
на управление
многоквартирным домом от
21.12.2015

ПЕРЕЧЕНЬ

работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов (выбоины), вентиляционных продухов, отмасток и входов в подвалы.
2. Частичная герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, частичная смена участков обшивки деревянных стен, частичный ремонт и окраска фасадов, цоколей.
3. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска, утепление чердачных перекрытий.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт, укрепление и замена водосточных труб, колен и воронок, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции, укрепление и ремонт парапетных ограждений, изготовление новых или ремонт утративших ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
5. Смена, восстановление или замена отдельных участков и элементов оконных и дверных заполнений.

6. Замена, восстановление отдельных участков полов в домах.
7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками (декоративный ремонт) 1 раз в 5 лет.
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные, утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, ремонт, регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления, теплоизоляция бойлеров.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, утепление бойлеров, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов.
10. Замена и восстановление работоспособности, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов специализированными организациями.
11. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями, либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти специализированными организациями.
12. Ремонт хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников, придомовой территории.
13. Ремонт и замена сгонов на трубопроводе.
14. Заделка свищей и зачеканка раструбов.
15. Смена небольших участков трубопровода (до 2 м).
16. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем горячего и холодного водоснабжения, системы водоотведения.
17. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы электроснабжения.

Примечание.

Работы выполняются в пределах денежных средств, поступивших на текущий ремонт. Работы, не включенные в данный перечень, выполняются за счет "Собственников" помещений

Приложение № 5 к договору
на управление
многоквартирным домом от
22.12.2015

Перечень жилищных и коммунальных услуг

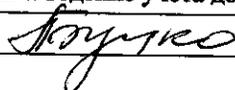
1. Содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома
2. Вывоз твердых бытовых отходов и содержание контейнерных площадок
3. Содержание лифтового хозяйства.
4. Обслуживание домофона
5. Теплоснабжение
6. Горячее водоснабжение
7. Холодное водоснабжение
8. Водоотведение

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
от 21.12.2015

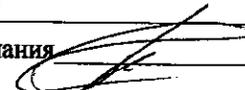
Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.

№	Вид услуг	Срок выполнения
1	Подготовка и проведение собраний собственников помещений	1 раз в год по графику УК
2	Разработка проектов по ремонту и содержанию общего имущества	За 30 дней до собрания
3	Ведение и хранение проектно-сметной и др. технической документации по акту	постоянно
4	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями по обеспечению дома тепловой и электрической энергией, холодной водой, водоотведением.	На период действия договора управления
5	Заключение договоров на выполнение работ специализированными организациями по содержанию общего имущества, текущему и капитальному ремонту.	На период действия договора управления
6	Прием и рассмотрение заявлений граждан, проживающих в обслуживаемом жилом фонде. Принятие решений по заявлениям. Выдача справок установленного образца.	На период действия договора управления
7	Начисление и сбор платежей за все виды услуг УК	ежемесячно
8	Организация и ведение учета доходов и расходов за коммунальные	постоянно

Собственник



Управляющая компания



	услуги и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома	
9	Расчет с поставщиками за поставленные ресурсы на многоквартирный дом.	Ежемесячно по условиям договора
10	Снятие показаний счетчиков (эл.энергия, тепло, вода) в местах общего пользования	1 раз в месяц
11	Проведение плановых тех.осмотров	2 раза в год
12	Организация работ по профилактике и предупреждению пожаров, по выполнению предписаний надзорных органов, администрации г. Кирова и района	постоянно

Приложение №7
к договору управления
многоквартирным домом
от 21.12.2015

Размер платы
для собственников, пользователей и владельцев помещений

Вид платы	Ед. измерения	Размер платы с 1ед. в месяц (руб.)
Теплоснабжение	кв.м. общей площади помещения	В соответствии с договором на поставку услуги по тарифу для населения.
подогрев холодной воды в горячую	Проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета	При наличии приборов учета - по показаниям приборов учета, при их отсутствии — по утвержденным нормативам
Холодное водоснабжение и водоотведение	Проживающий, согласно данным регистрационного учет, либо по прибору учета	В соответствии с договором на поставку услуги по тарифу для населения.
		При наличии приборов учета - по показаниям приборов учета, при их отсутствии — по утвержденным нормативам
Электроснабжение	По прибору учета	В соответствии с договором на поставку услуги по тарифу для населения.
		При наличии приборов учета - по показаниям приборов учета, при их отсутствии — по утвержденным нормативам
Управление МКД, содержание общего имущества (без учета затрат на текущий ремонт общего имущества, уборку мест общего пользования)	кв.м. общей площади помещения	14 руб. 50 коп.
Уборка мест общего пользования (дворник, уборщица)	кв.м. общей площади помещения	2 руб. 10 коп.
Текущий ремонт	кв.м. общей площади помещения	По факту, за счет средств фонда ТСЖ «Риммы Юровской, 3»

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая компания:
ООО «Управляющая компания "ПромЖилСервис»
Юридический адрес: 610020, г. Киров, ул. К.Либкнехта, д.66
ИНН 4345253391 КПП 434501001 ОГРН 1094345004820
ОКПО 60606128
р/сч 40702810827020009027 в Кировском ОСБ №8612
г.Киров
к/сч 301810500000000609 БИК 043304609

Собственник:
Товарищество собственников жилья «Риммы Юровской, 3»
Адрес: 610021, г. Киров, ул. Риммы Юровской, д.3
ИНН 4345015118 КПП 434501001
ОГРН 1034316522459

Председатель

Генеральный директор _____ /Тетерин С.В./
М.П.

