ДОГОВОР № У-5
управления многоквартирным домом

г. Таганрог 22 сентября 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Топэнерго», (в дальнейшем - «Управляющая организация»), в лице директора Корсун Игоря Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____
(Ф.И.О. собственника)

- собственник жилого (нежилого) помещения (квартиры) № _____ общей площадью _____ кв.м., в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Таганрог, ул. Москатова, 5 (далее – «Многоквартирный дом»), на основании

_____

_____
(реквизиты документа, устанавливающего право собственности)

(в дальнейшем - «Собственник»), с другой стороны, (Управляющая организация и Собственник далее по тексту могут именоваться каждый в отдельности - «Сторона» и совместно - «Стороны»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от 21 сентября 2012 г.)

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

1.3. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

2. Цель и предмет договора

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

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока и за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим лицам, пользующимся помещениями в данном доме.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №1 к настоящему договору являющемся неотъемлемой его частью.

3. Обязанности сторон

3.1. Стороны обязаны:

3.1.1. Содержать общее имущество Многоквартирного дома, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Создать необходимые условия для проживания, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать помещения в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к помещениям, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправности в квартире немедленно принимать все возможные меры к устранению и сообщать о них Управляющей организации или соответствующей аварийной службе;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зелёным насаждениям;

- поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, загромождения электрощитовых шкафов, выполнять другие требования безопасности, экономно и по назначению расходовать воду, газ, тепловую и электрическую энергию;
- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов, лоджий и других мест общего пользования, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного получения письменного разрешения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. После подписания настоящего договора передать Управляющей организации копию документа, удостоверяющего личность и копию документа, подтверждающего право собственности на помещение (квартиру) в Многоквартирном доме.

3.2.2. Передать Управляющей организации функции по управлению общим имуществом в Многоквартирном доме, в частности:

- представление интересов Собственника во всех инстанциях, в том числе по заключению хозяйственных и прочих договоров, не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений;
- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации общего имущества, о необходимости проведения ремонта, определение объема и сметной стоимости ремонта;
- ведение технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и расчетов с организациями и Собственниками помещений.

3.2.3. Осуществлять оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги на условиях и в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего договора.

3.2.4. Извещать Управляющую организацию:

- об увеличении количества граждан, проживающих в принадлежащем ему помещении (в том числе временно), об изменении места регистрации – не позднее 10 рабочих дней со дня произошедших изменений;
- о переходе права собственности на жилое помещение к иному лицу, а также смене нанимателя или арендатора в течение 10 дней с момента подписания соответствующих договоров;
- о совершении перепланировки и переоборудования в жилом (нежилом) помещении в течении 10 дней с момента совершения перепланировки и переоборудования;
- заблаговременно извещать о временном отсутствии в помещении с указанием контактных данных на случай возникновения аварийных ситуаций, а так же дальнейшего перерасчета за определённые виды коммунальных услуг в порядке предусмотренном действующим законодательством.

3.2.5. Допускать в помещение, принадлежащее Собственнику уполномоченных лиц Управляющей организации и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий (в любое время), проведение ремонта, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля и в иных случаях.

3.2.6. Без оформленного в установленном порядке разрешения Собственник (Наниматель) не имеет права:

- производить переоборудование инженерных сетей;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных услуг.

В случае нарушения вышеуказанных обязанностей возникающие убытки возлагаются на Собственника помещения.

3.2.7. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания <u>в период с 23-го по 25-е число текущего месяца</u> и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному ей лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.3. Управляющая организация обязана:

3.3.1. Выполнять функции по управлению общим имуществом в Многоквартирном доме в т.ч. распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта.

3.3.2. Обеспечивать выполнение работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, его инженерного оборудования и устройств, а также придомовой территории.

3.3.3. Обеспечивать снабжение Собственников помещений и иных граждан, проживающих в Многоквартирном доме жилищными (техническое обслуживание, ремонт), коммунальными и прочими услугами.

3.3.4. Вести расчёты с Собственниками помещений и иными гражданами, проживающими в Многоквартирном доме за жилищные, коммунальные и прочие услуги.

3.3.5. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками и нанимателями помещений своих обязательств по использованию помещений и внесению платежей.

3.3.6. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу Многоквартирного дома.

3.3.7. Осуществлять контроль за обеспечением Собственников и нанимателей помещений коммунальными услугами установленного качества с соблюдением режима их поставки, а также за перерасчётом в установленном порядке платежей при нарушении названных условий на основании заявления Собственника (нанимателя) и акта, составленного с представителем Управляющей или иной ресурсоснабжающей организации в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.8. Обеспечивать учет договоров на управление, прочих хозяйственных договоров и иных правоустанавливающих документов, обязательств по платежам, учёт поступивших и израсходованных денежных средств по договорам управления.

3.3.9. Выдавать жильцам помещений расчётные документы за оказываемые услуги не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчётным.

3.3.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять по запросу Собственников дома отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

- на надлежащее и качественное получение жилищных, коммунальных и прочих услуг, исходя из положений настоящего договора и действующих нормативных актов;
- выбрать на общем собрании уполномоченное лицо от всех Собственников многоквартирного дома для взаимодействия с Управляющей организацией.

4.2. Управляющая организация имеет право:

- применять меры, предусмотренные действующим законодательством и договором в случае нарушения Собственником и нанимателями размера и сроков платежей, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством;
- в случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности (найме) физических и юридических лиц, грозящей повреждением имуществу других собственников или нанимателей помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника (нанимателя) в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами;
- регулировать очередность, сроки, объёмы работ и размер их финансирования с учётом фактически поступивших платежей от Собственников (нанимателей);
- при наличии вины Собственника (нанимателя) приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 30 дней после предупреждения (уведомления), направленного Собственнику (нанимателю) в соответствии с законодательством, в случае:
    - неполной оплаты услуг (наличие задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 3-х месяцев);
    - выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;
    - получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
    - использования бытовых машин (приборов, оборудования), мощность которых превышает проектные и технические характеристики внутридомовых инженерных систем дома;
- самостоятельно определять пути и конкретные мероприятия по управлению, совершать юридические и фактические действия в интересах Собственников (нанимателей);
- приостанавливать предоставление коммунальных услуг при проведении планово-предупредительного ремонта общего имущества многоквартирного дома с извещением об этом

посредством размещения объявлений в общедоступных местах, на официальном сайте Управляющей организации или в СМИ.

5. Виды, объём, периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Виды, объём и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении № 2.

5.2. Виды, объём и периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении № 3.

5.3. Управляющая организация вправе изменить (уменьшить) объём, перечень и периодичность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества по согласованию с общим собранием собственников или самостоятельно (с учетом фактического финансирования) с уведомлением об этом собственников помещений путём размещения объявлений в общедоступных местах, на официальном сайте управляющей организации или в СМИ. Данные изменения являются обязательными для Сторон настоящего договора с момента принятия такого решения.

5.4. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества, заказываемые Собственниками сверх перечней и объёмов, включённых в состав расходов при установлении цен на содержание и ремонт общего имущества, а также содержание и ремонт занимаемых жилых помещений, инженерного оборудования и узлов учёта в них, оплачиваются дополнительно.

6. Состав, объём и режим предоставления коммунальных услуг

6.1. В состав коммунальных услуг, в зависимости от технической возможности, по согласованию с ресурсоснабжающими организациями могут входить следующие услуги: отопление; горячее водоснабжение; холодное водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение.

6.2. Параметры коммунальных услуг должны соответствовать требованиям нормативных документов для данного вида услуг. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.3.Стороны принимают меры, направленные на энергосбережение, в том числе путём установки приборов учёта.

7. Цена и порядок расчетов

7.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение (содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома) и платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

7.2. Структура и размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, устанавливаются в соответствии с решением органа местного самоуправления (Администрации г. Таганрога) об установлении размера платы за жилое помещении для нанимателей по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Пересмотр размера платы за содержание и ремонт жилого помещения производится в случаях изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен, технического состояния общего имущества и иных оснований. Новый размер платы за жилищные услуги устанавливается в соответствии с принятыми нормативно-правовыми актами Администрации г. Таганрога. О введении нового размера платы, Управляющая организация уведомляет всех жильцов дома путём размещения объявлений в общедоступных местах, на официальном сайте Управляющей организации или в СМИ, не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата. При этом, принятие общим собранием собственников решения об изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не требуется, заключения дополнительного соглашения к настоящему договору не производится.

7.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется долей собственности в общем имуществе дома, которая пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

7.4. Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги устанавливаются действующими Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденными уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Собственники (наниматели) помещений в Многоквартирном доме (потребители коммунальных услуг) вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за

коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Расчёт размера платы за коммунальные услуги производится исходя из объёма потреблённого многоквартирным домом коммунального ресурса, определённого по показаниям общедомового прибора учёта, и показаний индивидуального прибора учёта, а при его отсутствии (неисправности, без поверки и в др.случаях) - исходя из норматива потребления.

При отсутствии индивидуального прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в нежилом помещении, рассчитывается исходя из расчетного объема коммунального ресурса, который определяется в в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Порядок расчета платы за коммунальные услуги в случае непредставления в установленный срок потребителем, на котором лежит обязанность по передаче Управляющей организации показаний индивидуального прибора учета коммунальных услуг, устанавливается действующим законодательством.

7.5. Собственникам (нанимателям) и лицам, проживающим с ними, которым предусмотрены меры социальной поддержки, льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в соответствии с законодательством.

7.6. Собственникам (нанимателям) и лицам, проживающим с ними, которым предоставляются субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг в соответствии с законодательством, перечисляются денежные средства на персонифицированные социальные счета в банках. Размеры платы уменьшению не подлежат.

7.7. Оплата за содержание и ремонт мест общего пользования многоквартирного дома и коммунальных услуг по настоящему договору осуществляется по платёжным документам до 15 числа месяца, следующего за расчётным, путём внесения денежных средств в кассу Управляющей организации или перечисления денежных средств на расчётный счёт, указанный в настоящем договоре.

7.8. По истечении указанного срока начисляется пеня в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

7.9. Поступившие денежные средства от потребителя считаются текущим платежом за текущий расчётный период, если оплата за предыдущие расчётные периоды произведена полностью. Расчётным периодом является календарный месяц.

7.10. При наличии задолженности на начало текущего расчётного периода сумма произведённого потребителем платежа засчитывается в хронологическом порядке в счёт оплаты за наиболее ранние расчётные периоды.

7.11. При отсутствии задолженности и полной оплаты текущих платежей, поступившие от потребителя суммы переплаты, относятся в счёт платежей будущего расчётного периода.

7.12. Перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета, производится в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Контроль, ответственность и разрешение споров сторон

8.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2. За невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств по договору, стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства и настоящего договора.

8.3. Споры, возникающие между сторонами, разрешаются в добровольном (досудебном) порядке.

8.4. В случае невозможности урегулирования разногласий в соответствии с п. 8.3. настоящего договора, споры между сторонами разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

9.2. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана в течение 3 дней уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств.

10. Особые условия

10.1. Решение о проведении капитального ремонта принимается на общем собрании Собственников многоквартирного дома. В протоколе общего собрания отражаются следующие вопросы:

- необходимость капитального ремонта;
- общая стоимость капитального ремонта;
- состав и перечень объектов общего имущества, подлежащих капитальному ремонту;
- согласие на софинансирование Собственниками в размере, установленном органом государственной власти, выделяющим бюджетные средства, от общей стоимости капитального ремонта;
- размер, порядок и сроки сбора средств на финансирование капитального ремонта, порядок расчёта за выполненные работы;
- прочие вопросы, связанные с проведением капитального ремонта.

10.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются в соответствии с действующим законодательством.

11. Срок действия и порядок расторжения договора

11.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.11.2012 и действует в течение 1 (одного) года.

11.2. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении настоящего договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, договор автоматически продлевается на следующий год на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем договоре.

11.3. Договор составлен в письменной форме, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из сторон.

11.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и включают в себя:

Приложение №1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2 - Перечень работ, проводимых по содержанию (техобслуживанию) общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 - Перечень работ, проводимых по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

11.5. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

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

12. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:	Собственник:
	Ф.И.О.:
ООО «Управляющая организация «Топэнерго»	
	Дата рождения:
347942, Россия, Ростовская обл., г. Таганрог,	Адрес регистрации:
пер. 1 Новый, 18 а	
ОГРН 1096154002834, ИФНС по г. Таганрогу	Паспорт серия №
ИНН/КПП 6154561448/615401001	Дата выдачи:
р/с 40702810800300003993 в филиале ОАО Банк ВТБ в г. Ростове-на-Дону, к/с 30101810300000000999, БИК 046015999	Орган, выдавший документ:
Тел. (8634) 67-08-98	Количество зарегистрированных лиц:
Офиц. сайт: www.t-e.org.ru	Тел.:

_____/ И.П. Корсун / _____/ _____ /

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домомУ-5 от 22.09.2012

Состав общего имущества в многоквартирном доме

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества	**Количественные характеристики (при наличии)**
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 площадки	
- лестницы	
- лифты, лифтовые и иные шахты	
- подъёмники для инвалидов	
- технический этаж	
- технический подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);	
- служебные помещения с электрическим, сантехническим и иным оборудованием	
б) крыша;	
в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты 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): - 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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; - внутридомовая система водоотведения, состоящая из стояков; - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; - 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, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до автоматических выключателей, расположенных в этажных электрических щитках, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;	
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;	
ж) площадка для мусорных контейнеров	
з) почтовые ящики	

2. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ является внешняя граница стены многоквартирного дома.

3. Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с ресурсоснабжающей организацией или с исполнителем коммунальных услуг, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Приложение №2
к договору управления многоквартирным домомУ-5 от 22.09.2012

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование	Сроки и периодичность выполнения
1	2	3
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА		
А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома		
1	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
2	Прочистка и укрепление водосточных труб, колен ливневой канализации, ремонт раструбов и воронок в местах соединений с водосточными трубами и установка бандажей на поврежденные участки трубопроводов ливневой канализации	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
3	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, мелкий ремонт теплоизоляции (до 1 п.м.), устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
4	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии, замена ламп в местах общего пользования). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	в ходе осмотров, по мере необходимости, замена ламп — в течение 7 суток с даты заявки согласно договору
5	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	постоянно
6	Установка номерных знаков и аншлагов на домах, установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями, досок объявлений	по мере необходимости
7	Замена разбитых стекол окон и дверей лестничных клеток, подгонка дверей с мелким ремонтом, укрепление металлических перил	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период		
1	Проверка и прочистка вентиляционных каналов, закрепление зонтов над вытяжками и трубами	согласно договору, закрепление - по мере необходимости
2	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период		
1	Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях	По мере необходимости
2	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	Ежегодно
3	Выполнение пунктов 1-5, 7-9 Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и	В сроки, установленные соответствующим нормативным актом

	(или) регулярно, утв. постановлением Администрации области от 26.10.2010 № 267 (в части содержания общего имущества)	
Г. Аварийное обслуживание		
1	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, залитие, замыкание проводки и т.п.).	постоянно, по заявкам
2	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, залития, замыкания и т.п.	постоянно, по заявкам
3	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	по заявкам
4	Обеспечение бесперебойной работы лифтового хозяйства	постоянно, устранение неисправностей согласно договору
Д. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета		
1	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета, снятие показаний и прочих параметров	ежемесячно
2	Поверка общедомовых приборов учета	в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
Е. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности		
1	Уборка и очистка придомовой территории, очистка урн, уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю
2	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	по мере необходимости
3	Уборка помещений общего пользования (подъездов, лифтов)	5 раз в неделю-влажное подметание до 3 этажа, 2 раза в неделю-выше 3 этажа, 2 раза в месяц-влажная уборка 1 этажей и тамбуров
4	Посыпание тротуаров пескопастой в период гололеда, уборка от снега	по мере необходимости
5	Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
6	Выкашивание травы	по мере необходимости
7	Уход за многолетними зелеными насаждениями (неглубокая обрезка и спил деревьев)	ежегодно, спил — согласно договору
8	Устройство клумб	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
9	Уход за клумбами (прополка, полив)	еженедельно (в сезон)
10	Дезинсекция, дератизация подвальных помещений	не менее одного раза в год
11	Принятие первичных мер противопожарной безопасности	в соответствии с пожарной декларацией
Ж. Услуги платежных агентов		
	Услуги платежных агентов по приему платежей за коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома	по факту
З. Работы по техническому обслуживанию лифтового оборудования		
1	Комплексное обслуживание лифтов	по договору со специализированным предприятием
2	Регламентные работы	по мере необходимости
3	Обязательное страхование опасных производственных объектов	в сроки, установленные законодательством - 1 раз в год
4	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
И. Работы по сбору и вывозу твердых бытовых отходов		

1	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	согласно договору, ежедневно
2	Регламентные работы по мере необходимости	по мере необходимости
К. Работы по обслуживанию фасадного газопровода, внутридомовой инженерной системы газоснабжения		
1	Техническое обслуживание фасадного газопровода по договору со специализированной организацией, окраска фасадного газопровода	согласно договору, окраска -по мере необходимости
2	Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы газоснабжения	согласно договору

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Организация эксплуатации многоквартирного дома.
2. Мониторинг технического состояния дома.
3. Хранение и ведение технической документации.
4. Составление дефектных актов (в том числе дефектных), прочей технической документации.
5. Подготовка предложений по реконструкции,модернизации,ресурсосберегающих мероприятий.
6. Организация работ по капитальному ремонту общего имущества (в случае принятия решения собственников о его проведении).
7. Планирование работ по содержанию и текущему ремонту.
8. Организация работ по содержанию и текущему ремонту, в том числе по подготовке многоквартирных домов в межсезонье к отопительному периоду.
9. Организация работ по выполнению заявок граждан, работы аварийно-диспетчерской службы.
10. Организация противопожарных мероприятий.
11. Контроль за соблюдением норм и правил пользования общим имуществом, придомовым земельным участком
12. Составление сметных расчетов.
13. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ .
14. Делопроизводство и хранение документации.
15. Управление персоналом.
16. Обеспечение бухгалтерского, налогового учета и отчетности, статист. отчетности.
17. Банковское обслуживание расчетного счета.
18. Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими).
19. Финансовое управление, анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления.
20. Информационная работа с собственниками.
21. Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями, осуществление контроля качества и объема оказанных услуг.
22. Сбор и съем показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета.
23. Ведение электронной базы потребителей, ведение лицевого счета многоквартирного дома.
24. Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов.
25. Расчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги.
26. Распределение платы за коммунальные услуги между потребителями при оплате по показаниям общедомового прибора учета потребления ресурсов.
27. Оформление и доставка квитанций.
28. Заключение договоров с пунктами приема платежей.
29. Обработка счет-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг.
30. Работа по обеспечению полноты сбора платежей (организация работ по борьбе с недобросовестным плательщиками, в порядке досудебного урегулирования, договорно-правовая работа, претензионно-исковая работа)
31. Выдача справок, выписок из лицевого счета.
32. Услуги платежных агентов по приему платежей за услуги по управлению многоквартирным домом.

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домомУ-5 от 22.09.2012

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
:

1. Фундамент
Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов и входов в подвалы.
2. Стены и фасад
Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.
3. Перекрытия в местах общего пользования
Заделка швов и трещин; окраска.
4. Крыша
Устранение неисправностей кровли, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения в подъездах
Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
7. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвал
Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.
8. Полы в местах общего пользования
Восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка мест общего пользования
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками
10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление
Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).
Плановая замена стояков и лежаков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.
11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.
12. Вентиляция
Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
13. Отмостка
Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.
14. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.
15. Услуги платежных агентов по приему платежей за текущий ремонт.