

г. Кемерово

"18" 08 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ленинградский», (зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Кемерово Кемеровской области, ОГРН 1094205019380), именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице директора Кошкина Вячеслава Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома (согласно Приложения № 8), расположенного по адресу: г. Кемерово, бр. Строителей, дом № 42, в лице Сиди Ташарог
Ниссановича, 25.12.1959 г.р., паспорт 3204 ~ 249997, Копия
Менделеев, РОВА, Кемерово, 31.12.2004г.

(ФИО полностью, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон)

действующий(ая) на основании правоустанавливающих документов, с другой стороны, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственники» заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом.

1. Предмет договора.

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях согласованных с управляющей организацией (протокол № С42-15 от 18.08.2015 года).

1.2. По настоящему договору Исполнитель оказывает Собственникам следующие услуги:

- по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- по передаче Собственникам от ресурсоснабжающих организаций коммунальных услуг путем обслуживания внутридомовых сетей, обеспечения безопасности и исправного состояния, принимающих коммунальные ресурсы устройств либо иными, предусмотренными законодательством способами;
- прочие жилищные услуги (Приложение № 3),
- услуги по управлению многоквартирным домом.

1.3. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определенный с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, и указан в Приложении №2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Настоящий договор является договором смешанного вида, т.к. включает в себя разные виды договоров.

1.6. Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.7. Потребитель-собственник муниципальных помещений действует по настоящему договору в интересах нанимателей и членов их семей.

1.8. Потребитель-собственник муниципальных помещений переуступает Исполнителю право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Потребителя (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг. Право требования переходит к УО в том объеме и на тех условиях, которые существуют у собственника муниципальных помещений. К УО переходят права связанные с требованием права, в т.ч. право на пени и проценты.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. В пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 7 к настоящему договору) выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанные в Приложениях № 2 к настоящему договору.

2.1.2. 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.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.4. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.6. Информировать Собственника об изменении размеров платы за жилье и предоставляемые услуги, тарифов и нормативов потребления услуг не позднее, чем за десять дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения уведомлений на подъездных группах.

2.1.7. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества.

2.1.8. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи услуг.

2.1.9. Выдавать платежный документ по запросу собственника или его представителя в пунктах приема платежей за ЖКУ.

2.1.10. Выполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.1.11. Представлять Собственнику отчет о выполнении договора управления не позднее 20 апреля года, следующего за отчетным. Отчет размещается на сайте управляющей компании www.uk-kemerovo.ru, так же может быть предоставлен в письменной форме по заявлению собственника. Форма отчета представлена в Приложении № 4.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, текущему ремонту, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. При невозможности исполнения обязательства, перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

2.2.2. В случае возникновения у Собственника задолженности:

- требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение и прочие предоставляемые услуги в установленные сроки, а также в случаях, установленных законодательством РФ или настоящим договором,

- уплаты неустоек.

- взыскивать с должников сумму неплатежей и неустоек, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, уведомив Собственника, направлением в его адрес телеграммы или заказного письма с уведомлением.

- применять к Собственнику иные меры воздействия, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. Не чаще 1 раза в 6 месяцев осуществлять проверку наличия или отсутствия индивидуальных, общих, комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей, путем обхода занимаемых Потребителем помещений в заранее согласованное с Потребителем устно время доступа в занимаемое им помещение. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.4. При возникновении в квартире Собственника аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

2.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.2.6. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Исполнителя.

2.2.7. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

2.2.8. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

2.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.10. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота имущества на содержание, текущий и ремонт общего имущества, а также на иные цели и на условиях, устанавливаемых Собственниками.

2.2.11. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором и оформленные дополнительным соглашением.

2.2.12. Обеспечивать конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных Собственника при их обработке. Собственник согласен, что персональные данные Собственника могут передаваться третьим лицам, привлекаемым Исполнителем на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему Договору. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу Исполнитель обязан включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

2.2.13. Оказывать Собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Исполнителя и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются Собственниками дополнительно по договорной цене.

2.2.14. Применять повышенные коэффициенты к нормативам потребления коммунальных услуг, при этом денежные средства, полученные исполнителем коммунальной услуги в качестве разницы при расчете размера

платы за коммунальные услуги с применением «повышенных нормативов» направляются исполнителем на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в соответствии с требованиями подпункта «у(1)» пункта 31 Правил № 354 и в рамках обязанностей, возложенных Федеральным законом № 261-ФЗ.

2.3. Собственники обязуются:

2.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями предусмотренные действующим законодательством РФ. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти.

2.3.2. Обеспечить доступ в занимаемое им помещение, имеющим соответствующие полномочия представителям Управляющей компании:

- при возникновении необходимости ликвидации аварии на внутридомовых сетях, либо при невозможности провести планово-предупредительные ремонтные работы на внутридомовых сетях без проникновения в помещение Собственника.

- при проведении технических осмотров и проверок правильности учета потребления услуг.

В случае если доступ не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

2.3.3. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Исполнителю или по указанному Исполнителем телефону: 73-37-19 в аварийно-диспетчерскую службу, расположенную по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, 46/1, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.4. Своевременно, в установленные настоящим договором сроки и порядке, оплачивать предоставленные по договору услуги.

2.3.5. Представлять Исполнителю до 25 числа текущего месяца показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. В случае не предоставления показаний начисление за текущий месяц за потребленные услуги производится по установленным нормативам потребления услуг.

2.3.6. Для исполнения договорных обязательств предоставлять следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах (наличии у них льгот на оплату услуг) и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора, в части: начисления платежей. При смене Собственника представлять Исполнителю договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

2.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем. Общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовой техники 7 кВт. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений. Не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению: (подогрев полов, слив теплоносителя и др.).

2.3.8. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

2.3.9. Компенсировать Исполнителю расходы за работу по отключению и возобновлению предоставления услуги после ее ограничения за несвоевременную оплату по расценкам Исполнителя.

2.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Кемерово.

2.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику дееспособных граждан с условиями договора.

2.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным Кодексом РФ и действующими нормативными актами.

2.3.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

2.3.15. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником пунктов 2.3.1., 2.3.6., 2.3.7., 2.3.8., 2.3.10., 2.3.11., 2.3.12., 2.3.13., 2.3.15. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

2.3.17. Самостоятельно получать расчет платежа за предоставленные услуги в кассах Исполнителя.

2.3.18. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.19. Извещать Исполнителя в течение 5 дней об изменении числа проживающих. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке,

платы за коммунальные услуги с применением «повышенных нормативов» направляются исполнителем на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в соответствии с требованиями подпункта «у(1)» пункта 31 Правил № 354 и в рамках обязанностей, возложенных Федеральным законом № 261-ФЗ.

2.3. Собственники обязуются:

2.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями предусмотренные действующим законодательством РФ. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти.

2.3.2. Обеспечить доступ в занимаемое им помещение, имеющим соответствующие полномочия представителям Управляющей компании:

- при возникновении необходимости ликвидации аварии на внутридомовых сетях, либо при невозможности провести планово-предупредительные ремонтные работы на внутридомовых сетях без проникновения в помещение Собственника.

- при проведении технических осмотров и проверок правильности учета потребления услуг.

В случае если доступ не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

2.3.3. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Исполнителю или по указанному Исполнителем телефону: 73-37-19 в аварийно-диспетчерскую службу, расположенную по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, 46/1, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.4. Своевременно, в установленные настоящим договором сроки и порядке, оплачивать предоставленные по договору услуги.

2.3.5. Представлять Исполнителю до 25 числа текущего месяца показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. В случае не предоставления показаний начисление за текущий месяц за потребленные услуги производится по установленным нормативам потребления услуг.

2.3.6. Для исполнения договорных обязательств предоставлять следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах (наличии у них льгот на оплату услуг) и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора, в части начисления платежей. При смене Собственника представлять Исполнителю договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

2.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем. Общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовой техники 7 кВт. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений. Не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению: (подогрев полов, слив теплоносителя и др.).

2.3.8. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

2.3.9. Компенсировать Исполнителю расходы за работу по отключению и возобновлению предоставления услуги после ее ограничения за несвоевременную оплату по расценкам Исполнителя.

2.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Кемерово.

2.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику дееспособных граждан с условиями договора.

2.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным Кодексом РФ и действующими нормативными актами.

2.3.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

2.3.15. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником пунктов 2.3.1., 2.3.6., 2.3.7., 2.3.8., 2.3.10., 2.3.11., 2.3.12., 2.3.13., 2.3.15. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

2.3.17. Самостоятельно получать расчет платежа за предоставленные услуги в кассах Исполнителя.

2.3.18. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.19. Извещать Исполнителя в течение 5 дней об изменении числа проживающих. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке.

и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих лиц с момента последнего освидетельствования на количество проживающих, в случае не проведения такого освидетельствования – с момента заключения настоящего договора.

2.3.20. Потребитель-собственник муниципального помещения несет расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги до заселения жилых помещений.

2.3.21. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения. В квартире установлены индивидуальные приборы учета, указанные в Приложении № 7 к настоящему договору.

2.3.22. Исполнить требования указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

2.3.23. Рассматривать предложения Исполнителя о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности с определением способа проведения их в доме и источника финансирования работ.

2.3.24. Нести расходы при проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный, органами исполнительной власти субъектов Федерации перечень.

2.3.25. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство собственников помещений в МКД.

2.3.26. В случае изменения площади жилого (нежилого) помещения в течение 10 дней предоставить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации права.

2.3.27. С целью получения уведомлений от Управляющей компании извещать ее об изменении места постоянной (временной) регистрации в течении 20 дней с момента таких изменений. При несообщении Собственником помещения о месте своей постоянной (временной) регистрации в соответствии с условиями договора МКД Собственник считается надлежащим образом извещенным, после направления ему уведомления по месту нахождения его имущества в данном МКД.

2.3.28. При продаже квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Исполнителем, внести все дополнительные взносы, установленные общим собранием собственников помещений МКД.

2.3.29. Самовольная установка козырьков над балконами не допускается, (п.4.2.4.9 Правил № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»), и подлежит демонтажу. Козырьки над балконами могут быть установлены только по согласованному проекту и решению общего собрания собственников помещений (ст. 44 ЖК РФ). В случае отказа, от добровольного приведения балкона в прежнее состояние, Управляющая компания оставляет за собой право обратиться в Государственную жилищную инспекцию с заявлением о самовольном переоборудовании помещения квартиры, что влечет за собой проверку указанных фактов в заявлении с последующим составлением протокола, вынесением постановления о приведении жилого помещения в первоначальное состояние, а также взыскании штрафа, в размере установленном ст. 7.21 КоАП РФ.

2.3.30. Использовать по назначению балконы, лоджии являющиеся общедомовым имуществом (ст. 36 ЖК РФ, Правила содержания общего имущества в МКД N 491, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда) и предназначенные для отдыха в летнее время. Несоблюдение правил эксплуатации балконов и лоджий может создать потенциальную угрозу обрушения их конструкций и, как следствие, угрозу жизни граждан.

При эксплуатации балконов и лоджий не допускается:

- загромождение балконов и лоджий, размещение на них тяжелых вещей и материалов, старой мебели, холодильников, телевизоров и других тяжелых предметов;
- создание не предусмотренных проектом нагрузок и других воздействий;
- хранение легковоспламеняющихся веществ, горючих материалов и жидкостей и т. п.;
- уменьшение нормативной высоты ограждения (не менее 1,1 м от пола) за счет увеличения толщины пола или иных действий;
- перекрашивание ограждений балконов и лоджий в цвета, отличающиеся от проектных;
- изменение формы и конструкции балконов и лоджий;
- самовольное устройство козырьков, наружных приспособлений для сушки белья и т. п.;
- устройство не отапливаемых помещений за счет остекления балконов и лоджий без согласования с местным территориальным органом архитектуры и градостроительства.

При обнаружении дефектов (замокание плит, расшатывание креплений ограждений, отслоение бетона плит, в том числе вышерасположенных балконов, лоджий и козырьков) необходимо немедленно сообщить об этом в организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда.

2.3.31. Соблюдать правила расположения парковки личного автомобиля на придомовой территории. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»: расстояние от открытой автостоянки (вместимостью 10 машин и менее) до фасадов жилых домов и торцов с окнами должно составлять не менее 10 м; для гаражей закрытого типа, со сплошным стеновым ограждением допускается сокращать на 25% этого расстояния при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий; на придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) вместимостью - до 50 машино - мест и гаражей-стоянок и паркингов со сплошным стеновым ограждением для хранения автомобилей вместимостью до 100 машино-мест, при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованиям.

В случае несоблюдения Собственниками правил, которые могут в последствии привести к несчастным случаям (в зимнее время опасность схода снега, наледи, падения сосулек и т.д.) и порчи принадлежащего Собственнику имущества (падение сосулек, сход снега, падение деревьев и т.д.) ответственность несет собственник имущества в полном объеме.

2.3.32. Соблюдать строительные нормы и правила предусмотренные СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий». Предоставлять беспрепятственный доступ к стоякам водоснабжения, канализации, отопления. Стояки водоснабжения, канализации и отопления должны находиться в свободном доступе для Исполнителя, аварийных служб и т.д. Закрывать стояки внутриквартирной системы канализации, водоотведения и отопления в ограждающие конструкции не допускается.

2.4 Собственники имеют право:

2.4.1. На получение качественных и своевременно оказываемых услуг.

2.4.2. Осуществление своих прав, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.4.3. Контролировать работу и исполнение обязательств Исполнителя по настоящему договору согласно параграфу 5 настоящего договора.

2.4.4. Требовать изменения размера оплаты в случае не оказания части услуг или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.5. Требовать от Исполнителя возмещение убытков, причиненных вследствие невыполнения работ, недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.6. Получать от Исполнителя сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.4.7. Запрашивать лично или через представителей платежный документ в пунктах приема платежей за ЖКУ.

2.4.8. Требовать от Исполнителя составления актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.9. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.10. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. По настоящему договору Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, включающую 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, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление согласно, индивидуальных приборов учета, вывоз ТБО.

Собственники вносят плату в кассу Исполнителя (Управляющей организации), либо посредством иных способов – банк, почтовый перевод, телекоммуникационные каналы.

3.2. Стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на момент заключения настоящего договора, определяется исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке органом местного самоуправления (Приложение № 3) и может быть изменена решением общего собрания Собственников помещений.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ, исходя из:

- тарифов, утвержденных уполномоченными на то органами,
- площади занимаемого помещения,
- наличия льгот.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из:

- объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- тарифов, утвержденных уполномоченными на то органами в порядке, установленном законодательством РФ.
- численности семьи Собственника, наличия льгот.

3.5. Стоимость прочих жилищных услуг в многоквартирном доме, на момент заключения настоящего договора определяется исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке органом местного самоуправления (Приложение № 3).

3.6. Размер платы за прочие жилищные услуги в многоквартирном доме определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ, исходя из:

- тарифов, утвержденных уполномоченными на то органами,
- площади занимаемого помещения,
- условий использования помещения
- иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома.

3.7. Плата за услуги по настоящему договору вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.8. В случае, если принят тариф на уровне установленном органом местного самоуправления, то при изменения тарифа органами местного самоуправления, сумма настоящего договора пересматривается автоматически.

3.9. Стоимость за все виды услуг, оказываемых по настоящему договору, в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых (нежилых) помещений.

3.10. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

3.11. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях №2, и порядок их оплаты, определяется дополнительно. Работы по обслуживанию за границами ответственности, то есть оборудование, принадлежащее собственнику и не относящееся к общему имуществу, Собственник оплачивает по тарифам, утвержденным Исполнителем.

3.12. Не использование Собственниками помещений не является основанием не внесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

3.13. Дополнительные сборы производятся на основании решения общего собрания Собственников.

3.14. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг и должна быть соразмерна утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

3.15. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрическим сетям, оборудованию, устройствам и сооружениям на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых, отвечает Исполнитель (присоединенная сеть), он вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия. Расчет потребления производится по сечению трубы или мощности электрических приборов находящихся в помещении при круглосуточном потреблении услуг.

4. Ответственности сторон.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Исполнитель освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

4.3. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

4.4. В случае нарушения Собственником срока внесения платежей, установленного разделом 3.8. договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере установленном действующим законодательством за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Исполнитель вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

4.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.6. Потребитель считается временно проживающим в жилом помещении в течение периода, продолжительность и день начала которого указаны потребителем в уведомлении, направляемом исполнителю, а приходящаяся на временно проживающего потребителя плата за коммунальные услуги рассчитывается пропорционально количеству прожитых дней.

4.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Исполнитель не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и от состояния общего имущества многоквартирного дома.

4.9. Исполнитель не несет ответственности в случае нарушения собственником положений п. 2.3.2., п. 2.3.29, п. 2.3.30, п. 2.3.31, п. 2.3.32 настоящего договора.

4.10. Исполнитель не несет ответственности за ущерб, если докажет, что он возник не по его вине и не по вине его работников.

4.11. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытия доступа к инженерным коммуникациям и др.).

5. Порядок осуществления контроля за выполнением обязательств управляющей организацией.

5.1. Контроль за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным общим собранием собственников представителем (председателем Совета МКД), путем:

- 5.1.1. проверки объемов, качества, периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 5.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- 5.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 5.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- 5.1.5. составления актов о нарушении условий договора;
- 5.1.6. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, неправомерные действия Собственника.

5.3. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственником в многоквартирном доме. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

Исполнитель ежемесячно оформляет акты выполненных работ по содержанию ремонту общего имущества МКД и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо (Председатель Совета дома) подписывает акты приёмки оказанных услуг и в 3-х дневный срок возвращает 1 экземпляр Управляющей организации.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом и вступает в силу с «28» 08 2015 г. и действует до «28» 08 2020 г.

6.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

6.3. В случае расторжения договора Исполнитель за 30 дней (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязан передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания или, если такой собственник не указан – любому собственнику.

6.4. При отсутствии заявлений 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.

6.5. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи собственников более 3 месяцев, систематическое непринятие собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости (существенное изменение обстоятельств см. ст. 451 ГК РФ).

6.6. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его прекращения Совет дома направил Исполнителю уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения управляющей организацией взятых обязательств.

6.7. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Односторонний отказ Собственников от исполнения обязательств может быть произведён только при наличии доказательств неисполнения обязательств Исполнителя и при условии оплаты Исполнителю фактически понесённых им расходов (ч.8 ст.162 ЖК РФ, ст.782 ГК РФ)

7. Прочие условия.

7.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.4. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями.

7.4.1 Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

7.4.2 Приложение № 2 «Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества и периодичность их оказания».

7.4.3 Приложение № 3 «Размер тарифа на оказываемые услуги».

7.4.4 Приложение № 4 «Форма отчета о выполнении договора».

7.4.5 Приложение № 5 «Параметры качества предоставления коммунальных услуг».

7.4.6 Приложение № 6 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования».

7.4.7 Приложение № 7 «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Собственником».

7.4.8 Приложение № 8 «Реестр собственников жилья принявших участие в голосовании».

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 в праве отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Реквизиты сторон

Собственники:

Рисеев Т.А.
(ФИО)

Рисеев -

Паспорт 32 04 № 811994

Выдан Ленинградский РОВД, Кемерово

Когда 31.12.2004г.

Зарегистрирован по месту постоянного проживания О. Стрелочен

г. 47 кв 26

№ свидетельства о регистрации права _____

Исполнитель:

ООО «УК «Ленинградский»

ИНН 4205186963

КПП 420501001

Р/счет 40702810609500000636

БАНК «ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ» (ОАО)

г. Новосибирск

К/счет 30101810100000000850

БИК 045004850

ОГРН 1094205019380

650003, г. Кемерово, бульвар Строителей, 46/1

Тел/факс 8 (3842) 73-38-15

10. Подписи сторон

Собственники:

Рисеев Т.А.

Рисеев -

Исполнитель:

Директор Кошкин /В.Н. Кошкин/



Состав общего имущества многоквартирного дома

Общее имущество в многоквартирном доме - это имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, наружные стены,
- козырьки над подъездами, железобетонные козырьки над балконами последних этажей
- перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников;
- крыша, включающая кровлю, технический чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, водоотводящие устройства, распределительные трубные разводы на техническом и цокольном этажах;
- подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, лифтовые холлы, межэтажные лестничные площадки, лестницы, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные шахты вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения, общедомовые счетчики тепловой энергии;
- стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и системы канализации,
- стояковые и магистральные трубопроводы (внутридомовые системы)
- общедомовые счетчики воды;
- вводные распределительные устройства, стояковая электропроводка, общедомовые счетчики электроэнергии; система освещения мест общего пользования
- придомовая территория, в границах установленных органами местного самоуправления;
- лифты и лифтовые шахты;
- мусоропровод
- контейнерная площадка

Собственники:

Кочкин В.Н.
(ФИО)
Кочкин В.Н.
(Подпись)

Исполнитель:

Директор Кочкин В.Н. /В.Н. Кошкин/
(Подпись)



**Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества
и периодичность их оказания**

СОСТАВ РАБОТ		ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ
РАЗДЕЛ I. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ		
Содержание конструктивных элементов		
	1.1. Кровля	
1.1.1.	Плановые осмотры кровли	2 раза в год
1.1.2.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений, прочистка ливневой канализации, удаление с крыш снега и наледи, очистка кровель от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости
	1.2. Фасады	
1.2.1.	Плановые осмотры фасадов с составлением дефектных ведомостей, проверка состояния продухов в цоколях зданий и их заделка, очистка подъездных козырьков от наледи и снега, от листьев и мусора	2 раза в год
1.2.2.	Замена и восстановление аншлагов, номерных знаков	1 раз в год
	1.3. Подъезды и лестничные клетки	
1.3.1.	Плановые осмотры подъездов и лестничных клеток	2 раза в год
1.3.2.	Укрепление, утепление входных дверей. Установка пружин на входных дверях в подъезды и лестничные клетки	при подготовке к работе в осенне-зимний период
1.3.3.	Замена разбитых стекол окон. Вывешивание у входов в подъезд табличек с указанием номеров подъездов.	по мере необходимости
	1.4. Техническое подполье	
1.4.1.	Плановые осмотры технического подполья	2 раза в год
1.4.2.	Плановые осмотры инженерного оборудования	1 раз в месяц
1.4.3.	Навешивание замков на входы в техническое подполье. Откачка грунтовых вод	по мере необходимости
1.4.4.	Уборка технического подполья от мусора	по мере необходимости
1.4.5.	Содержание в исправном состоянии освещения технического подполья	постоянно
	1.5. Технический чердак	
1.5.1.	Плановые осмотры технического чердака мелкий ремонт и укрепление дверей, лестниц и люков выходов на технический чердак и кровлю	2 раза в год
1.5.2.	Навешивание замков на входы в помещение технического чердака	по мере необходимости
1.5.3.	Уборка мусора на технических чердаках	по мере необходимости
	Мусоропровод	
	Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей	2 раза в год
Содержание внутридомового оборудования		
	1.6. Внутренние системы водоснабжения и канализации	
1.6.1.	Плановые осмотры систем водоснабжения и канализации	2 раза в год
1.6.2.	Прочистка канализационных выпусков, стояков и лежаков.	по мере необходимости
1.6.3.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
1.6.4.	Снятие показаний общедомовых счетчиков	ежемесячно
	1.7. Системы электроснабжения	
1.7.1.	Плановые осмотры систем электроснабжения	2 раза в год
1.7.2.	Запирание шкафов с электрощитками и электроизмерительными приборами и закрытие электромонтажных ниш, расположенных на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях, для обеспечения сохранности	по мере необходимости
1.7.3.	Содержание в исправном состоянии освещения подъездов, тамбуров, входов в подъезды	постоянно
1.7.4.	Замена ламп в светильниках внутриподъездного освещения	1 раз в квартал
1.7.5.	Проверка заземления	по графику
	1.8. Внутренние системы отопления и горячего водоснабжения	
1.8.1.	Плановые осмотры систем отопления и горячего	2 раза в год

	водоснабжения	
1.8.2.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, ликвидация воздушных пробок	по мере необходимости
1.8.3.	Обслуживание и снятие показаний счетчиков тепла и манометров	ежемесячно
1.8.4.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, промывка и опрессовка системы центрального отопления, консервация системы центрального отопления	при подготовке в осенне-зимний период
	1.9. Вентиляционные каналы	
1.9.1.	Плановые осмотры вентиляционных каналов, с устранением мелких неисправностей	2 раза в год
	1.10. Лифт	
1.10.1	Содержание лифта	Постоянно
	1.11. Обеспечение санитарного состояния общего имущества	
1.11.1	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	таблица N 1
1.11.2	Уборка придомовой территории	таблица N 2
1.11.3	Очистка внутридворовых дорог от снега	по мере необходимости
1.11.4	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости
1.11.5	Организация вывоза отходов (ТБО) и контроль по выполнению графика удаления отходов	постоянно
1.11.6	Дератизация и дезинсекция	ежемесячно
РАЗДЕЛ 2. АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ		
2.1.	Круглосуточное диспетчерское обслуживание	постоянно
2.2.	Локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры, систем инженерного оборудования жилых зданий; засоров канализации в жилых зданиях; повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей	постоянно
РАЗДЕЛ 3. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ		
3.1.	Ведение бухгалтерского, оперативного и технического учёта, делопроизводство, технический надзор и планирование, работа с ресурсоснабжающими организациями.	постоянно
3.2.	Договорно-правовая деятельность, работа по взысканию задолженности	постоянно
3.3.	Работа с обращениями собственников	постоянно
3.4.	Работа с уполномоченными лицами	постоянно
3.5.	Расчётно-кассовое обслуживание	постоянно
3.6.	Регистрационный учёт граждан	постоянно

Таблица N 1

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ
выполнения работ по содержанию помещений общего пользования**

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Каждый день в рабочие дни
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Влажная протирка: (м2)	
- стены	1 раз в год
- двери (подъездные входные, тамбурные)	1 раз в год
- подоконники	раз в квартал
- перила	раз в квартал

- чердачные лестницы	раз в квартал
- отопительные приборы (радиаторы)	раз в квартал
- почтовые ящики	раз в квартал
Генеральная уборка (мытье окон, плафонов, сметание пыли с потолков)	2 раза в год
Подметание кабины лифта с предварительным увлажнением	Каждый день в рабочие дни
Мытье кабины лифта	2 раза в неделю
Влажная протирка кабины лифта(стены,двери)	1 раз в месяц

Таблица N 2

ПЕРИОДИЧНОСТЬ
выполнения работ по уборке придомовых территорий

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см с территорий:	раз в день во время снегопада
I класса	
II класса	
III класса	раз в день во время гололеда
Посыпка песком территорий:	
I класса	
II класса	1 раз в сутки
III класса	
Очистка от уплотненного снега территорий с усовершенствованными покрытиями	
I класса	1 раз в сутки
II класса	
III класса	
Очистка от наледи территорий:	1 раз в трое суток
I класса	
II класса	
III класса	1 раз в сутки
Подметание территорий с усовершенствованными покрытиями	
I класса	
II класса	1 раз в 5 дней
III класса	
Уборка грунта	
Уборка газонов	1 раз в 5 дней
Выкашивание газонов	по мере необходимости
Уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки

Собственники:

(ФИО)

(Подпись)

Исполнитель:

Директор

(Подпись)

/В.Н. Кошкин/



**Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников
помещений в многоквартирных домах
оборудованных лифтом и мусоропроводом, ниже 12-этажей**

б-р Строителей, 42

	Наименование работ	Стоимость, руб./м2, с НДС
Содержание общего имущества многоквартирного дома		
1.	Обеспечение санитарного состояния мест общего пользования и придомовой территории	6,18
1.1	Ежедневная уборка лестничных клеток, коридоров	2,2
1.2	Генеральная уборка лестничных клеток, коридоров	0,08
1.3	Уборка территории	3,45
1.4	Вывоз крупногабаритного мусора(снега)	0,45
2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	6,80
2.1	Обслуживание внутридомовых инженерных сетей	3,20
2.1.1	в т.ч. Обслуживание систем электроснабжения	0,85
2.1.2	в т.ч. Обслуживание систем горячего,холодного водоснабжения,отопления	2,35
2.2.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,82
2.3.	Обслуживание конструктивных элементов ОИ	2,78
3.	Затраты по управлению многоквартирным домом	1,70
4	Обслуживание общедомового прибора учёта тепла и ГВС	0,34
Итого содержание, текущий ремонт и управление МКД		15,02
Прочие услуги по содержанию жилищного фонда		
1	Дератизация и дезинсекция	0,14
2	Вывоз ТБО	0,91
3	Содержание и ТО лифтов	4,00
4	Содержание мусоропроводов	0,47
ВСЕГО содержание, текущий ремонт и управление МКД		20,54

Собственники:

_____ (ФИО)
_____ (Подпись)

Исполнитель:

Директор _____ /В.Н. Кошкин/
(Подпись)



Форма отчета о выполнении договора

Отчёт Управляющей организации о выполненных работах и предоставленных услугах по МКД за _____ г

адрес _____
год ввода в эксплуатацию _____
площадь _____
этажность _____

Сводные данные (содержание и текущий ремонт)	
Начислено собственникам жилых и нежилых помещений за _____ год	
Оплачено собственниками жилых и нежилых помещений за _____ (на 31.01. _____ г.)	
Затрачено на содержание и текущий ремонт за _____ год	
Содержание общего имущества МКД	Сумма расходов,руб.
Обслуживание внутридомовых инженерных сетей	
Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, системах центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств	
Прочистка канализационных лежаков	
Проверка исправности канализационных вытяжек.	
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.	
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	
Подготовка к сезонной эксплуатации: в т.ч:	
Регулировка и наладка систем центрального отопления, вентиляции	
Промывка и опрессовка системы центрального отопления.	
Прочие работы по обслуживанию внутридомовых сетей	
Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.	
Установка "кобры", замена ламп, ремонт и установка подъездного освещения, снятие показаний приборов учёта, ремонт и поверка приборов учёта	
Обслуживание конструктивных элементов	
Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период	
Утепление оконных проемов.	
Замена разбитых стекол окон	
Утепление чердачных перекрытий.	
Укрепление и ремонт парапетных ограждений.	
Ремонт, укрепление, утепление, входных дверей	
Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.	
Удаление с крыш снега и наледей.	
Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	
Ремонт межпанельных швов	
Прочие работы по обслуживанию конструктивных элементов	
Аварийно-диспетчерское обслуживание: круглосуточное диспетчерское обслуживание, локализация аварийных ситуаций.	
Обеспечение санитарного состояния мест общего пользования жилого дома и придомовой территории	
Уборка территории, благоустройство	
Ежедневная уборка лестничных клеток	
Вывоз крупногабаритного мусора	
Вывоз снега, сброс снега с козырьков, кровли	
Затраты по управлению домом (организация работы с населением, подрядными организациями, предоставляющими коммунальные услуги, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учёта, делопроизводство, технический надзор и планирование)	
в т.ч. услуги РКЦ: Содержание касс (услуги вычислительного центра; расчёт квартплаты, печать квитанций, обслуживание базы данных и др.)	
в т.ч. услуги паспортного стола	
ВСЕГО содержание	
Прочие услуги по содержанию жилищного фонда	Сумма расходов,руб.
Дератизация и дезинсекция	
Вывоз ТБО	
Содержание детских, спортивных, контейнерных площадок в т.ч. (ремонт, покраска)	
Содержание мусоропровода	
Содержание лифтов	
Вахтеры	
Обслуживание систем дымоудаления и пожаротушения	
Всего прочие услуги	
Текущий ремонт общего имущества МКД	Сумма расходов,руб.
Внешнее благоустройство	
Обслуживание конструктивных элементов	
Обслуживание внутридомовых инженерных сетей - кратко	

Всего текущий ремонт	
Средства от использования общего имущества(без НДС)	
Остаток на начало года	
Начисленная плата за использование ОИ за год	
Произведено расходов	
Остаток средств на конец года	

Собственники:

_____ *Косовин А.*
 (ФИО)
 _____ *Косовин*
 (Подпись)

Исполнитель:

Директор _____ *Косовин* /В.Н. Кошкин/
 (Подпись)


Параметры качества предоставления коммунальных услуг
1. Холодное водоснабжение
Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года. допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали 24 часа.
2. Горячее водоснабжение
Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года. допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
3. Водоотведение
Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года. допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).
4. Электроснабжение
Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.
5. Отопление
Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12оС до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10оС до 12оС; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8оС до 10оС

Собственники:

Косин И.А.
(ФИО)
Косин -
(Подпись)

Исполнитель:

Директор Косин /В.Н. Кошкин/
(Подпись)


Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования	
Неисправности конструктивных элементов	Предельный срок выполнения ремонта
1. КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли.	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений).	5 сут.
2. СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
3. ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах).	1 сут.
4. ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению.	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами.	Немедленное принятие мер безопасности
5. ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах.	3 сут.
6. САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах.	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования).	Немедленно
Неисправности мусоропроводов.	1 сут.
7. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования.	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.).	Немедленно
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	3 сут.
8. ЛИФТ	
Неисправности лифта.	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Собственники:

_____ (ФИО)
_____ (Подпись)

Исполнитель:

«Управление жилищно-коммунального хозяйства»
Директор _____ /В.Н. Кошкин/
(Подпись)
* М.П.

АКТ

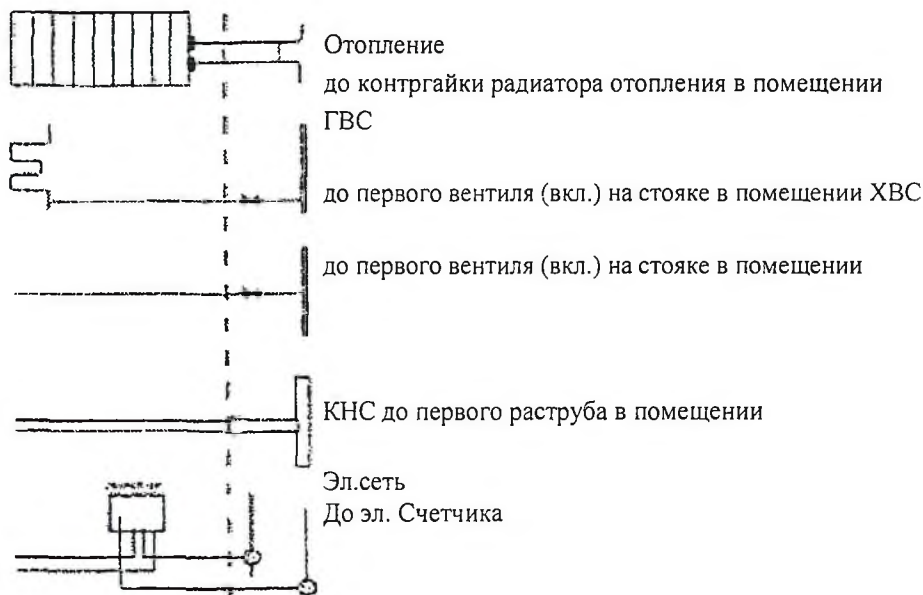
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Исполнителем и Собственником

Настоящий акт составлен между ООО «УК «Ленинградский», в лице директора Кошкина В.Н., действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем "Исполнитель", с одной стороны, и собственником Жилищного товарищества собственников жилья (Ф.И.О. гражданина, представителя юридического лица)

именуемым в дальнейшем Собственником о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Исполнителя, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Исполнителя, устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, и/или Исполнителя, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Исполнителя или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж: за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Исполнителем соответствующего счета.



Собственники:

Василий Сидоров
(ФИО)
Василий Сидоров
(Подпись)

Исполнитель:

Директор В.Н. Кошкин
(Подпись)
М.П.
ООО «УК «ЛЕНИНГРАДСКИЙ»
г. Ленинград

Реестр собственников жилья

1	26	Kenn Co. A	3204 N 8/1997			Kenn
---	----	------------	---------------	--	--	------

Собственники: Велик Т.А.
(ФИО)
Велик -
(Подпись)

Исполнитель:

Директор _____ /В.Н. Кошкин/
(Подпись)



Прошито, пронумеровано

и скреплено печатью

20 двадцать листов

Подпись

Управляющая
компания

«Ленинградский»

г. Кемерово