Договор
управления многоквартирным домом

г.Ясный, Оренбургская область «27» декабря 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Ясненская» (далее - "Управляющая организация"), в лице исполнительного директора ООО «ГКУ» Сидоренко Игоря Михайловича, действующего на основании Договора на управления и Устава, с одной стороны, и Милокова Галина Ивановна, являющийся (-щаяся) собственником жилого помещения N 66, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ясный, ул. Победы, д. 3 (далее - "Многоквартирный дом"), (далее - Стороны), руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол от "22" декабря 2014 г., хранящийся по адресу: Оренбургская область, г. Ясный, ул. Октябрьская, д.11).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.

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

1.4. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

1.5. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, оказывать коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

1.6. Настоящий Договор между Собственниками и Управляющей организацией вступает в силу с 01 января 2015 г. и действует в отношении всех собственников помещений в Доме.

1.7. Управляющая организация обязуется за дополнительную плату оказывать дополнительные услуги, не предусмотренные предметом настоящего Договора, в соответствии с действующим на момент обращения Собственников за оказанием соответствующей услуги Прейскурантом Управляющей организации.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Оказывать услуги в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ, в соответствии с целями, указанными в пункте 1.4 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов в пределах поступившего от Собственников финансирования.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме в соответствии с перечнем работ (услуг) – **Приложение № 1** к настоящему Договору. Работы по текущему ремонту оказываются в пределах поступивших от собственников и иных законных пользователей средств, в следующем порядке:

1) работы, связанные с исполнением предписаний надзорных органов;

2) работы, связанные с устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу;

3) работы согласно поступившим заявкам от Собственников (иных законных пользователей).

2.1.3. Организовать прием платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги от Собственников (иных законных пользователей), а также в случаях, установленных действующим законодательством РФ, от нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем или арендатором жилого и (или) нежилого помещения, распространить применение данного положения на всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

2.1.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части.

2.1.5. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору для Собственников-граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (иных законных пользователей), в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

2.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. В случае необходимости знакомить Собственников или Уполномоченное лицо с содержанием указанных документов.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (иных законных пользователей), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

2.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников (иных законных пользователей) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.1.10. Информировать Собственников (иных законных пользователей) об изменении размера платы за содержание общего имущества путем размещения информации на информационных стендах подъездов.

2.1.11. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 07 числа месяца, следующего за отчетным.

2.1.12. Обеспечить Собственников (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на досках объявлений Дома.

2.1.13. Согласовать с Собственниками время доступа в помещение для проведения ремонтных работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.14. Направлять Собственникам по мере необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Доме. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт.

2.1.15. По требованию Собственников (иных законных пользователей) производить сверку платы за оказанные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством РФ и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

2.1.16. Представлять Собственникам отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет представляется на Общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится – на сайте, определенном действующим законодательством РФ.

В отчете указываются соответствие фактического перечня и количества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме утвержденному перечню и размеру платы.

2.1.17. На основании заявок Собственников (иных законных пользователей) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Доме или помещениям Собственников.

2.1.18. Представлять интересы Собственников (иных законных пользователей) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.19. От своего имени заключать договоры на использование общего имущества собственников помещений в Доме с третьими лицами (аренда мест общего пользования, размещение наружной рекламы и т.п.). Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников являются целевыми финансированием, направляются на оплату услуг и работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома, а также на благоустройство придомовой территории на основании решения общего собрания собственников либо Совета дома. Стоимость указанных договоров определяется решением общего собрания собственников либо Совета дома. Агентское вознаграждения управляющей организации составляет 20% от стоимости договора, но не менее 500 рублей. Срок использования собственниками поступивших по указанным договорам средств составляет не более 10 лет.

2.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные документы в течение тридцати дней с момента прекращения действия настоящего Договора вновь выбранной Управляющей организации. Также документы могут быть переданы товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания Собственников.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать с учетом предложений Собственников решение, о включении либо замене в плане работ по содержанию и ремонту общего имущества работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения безопасных условий проживания граждан.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными, представленными Собственниками (иными законными пользователями), проводить перерасчет размера платы за оказанные услуги.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой по настоящему Договору.

2.2.4. Ежегодно готовить предложения по проведению необходимых ремонтных работ на предстоящий год.

2.2.5. В заранее согласованное с Собственниками время организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственников.

2.2.6. Заключить с любой организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственникам (иным законным пользователям) помещений в Доме, а также на сбор указанных платежей или осуществлять указанную деятельность самостоятельно.

2.2.7. Поручать частично выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

2.2.8. При выделении средств целевого финансирования из бюджета на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества производить такие работы в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком выполнения работ по капитальному ремонту и без подписания с Собственниками дополнительного соглашения на выполнение таких работ.

2.2.9. Использовать общее имущество с последующим направлением денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.2.10. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в перечне работ и услуг, утвержденном Общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья людей, проживающих в Доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу с последующим возмещением Собственниками затрат на выполнение указанных работ.

2.2.11. Размещать информацию и рекламу на обратной стороне платежного документа (квитанции).

2.3. Собственники (иные законные пользователи) обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за оказанные Управляющей организацией услуги, а также иные платежи, установленные решением Общего собрания собственников помещений в Доме, принятым в соответствии с законодательством РФ. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы их и лиц, пользующихся его помещением.

2.3.2. При не использовании помещения в Доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при их отсутствии более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить самостоятельно перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственников, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 08.00, а также в выходные и праздничные дни).

2.3.4. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды).

2.3.5. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилых помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.7. В случае смены собственника жилого/нежилого помещения сообщить Управляющей организации ФИО нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права.

2.3.8. Ежегодно организовывать общее собрание собственников помещений для принятия отчета Управляющей организации о выполнении настоящего договора за прошедший год.

2.3.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества либо достижения им состояния, непригодного для его дальнейшего использования, принимать решение на общем собрании о финансировании и проведении капитального ремонта данного имущества с учетом предложений Управляющей организации.

2.3.10. Заключить Договоры на предоставление коммунальных услуг с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

2.4.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации через Уполномоченных лиц, которые вправе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ее обязанностей по настоящему Договору.

2.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников (иных законных пользователей), оформленное в письменном виде.

2.4.4. Получать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора на общем собрании собственников.

2.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

2.4.6. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Размер платы по договору, порядок его изменения и внесения.

3.1. Размер платы за оказанные услуги на 2015 год составляет 18,47 руб. за 1 м^2 общей площади помещения Собственника.

3.2. Размер платы за содержание и текущей ремонт общего имущества ежегодно изменяется на Общем собрании собственников помещений в Доме с учетом предложений Управляющей организации. В случае отсутствия соответствующего решения Собственников размер указанной платы индексируется с ростом на 10% на следующий год либо утверждается органом местного самоуправления.

3.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Доме соразмерно доле занимаемого помещения вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет или в кассу ООО «ГКУ» в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.

3.4. Плата за помещение вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем Договоре, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

3.5. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:

расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственников по оплате жилых(нежилых) помещений за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений, дата создания платежного документа.

3.6. Не использование помещений Собственниками (иными законными пользователями) не является основанием невнесения платы за помещение.

3.7. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

3.8. Капитальный ремонт общего имущества в Доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения Общего собрания собственников помещений в Доме или за счет средств, выделяемых на данные цели из бюджетов любого уровня. Проведение и оплата расходов за капитальный ремонт, происходит с учетом предложений Управляющей организации, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственникам неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. По желанию Собственников неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за непредоставление или некачественное предоставление услуг в случае недофинансирования (наличие задолженности) Собственников за услуги по настоящему договору, а также за неоказание услуг, не предусмотренных в перечне (Приложение №1).

4.4. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение настоящего договора в случае нарушения Собственниками требования пункта 2.3.9 настоящего договора.

4.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение, Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных законодательством РФ и настоящим Договором.

4.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

5. Резервный фонд.

5.1. В целях покрытия дополнительных расходов, возникающих у Управляющей организации в связи с исполнением настоящего договора, вызванных выполнением работ и (или) оказанием услуг, не предусмотренных в перечне (Приложение №1), аварийными ситуациями и иными обстоятельствами чрезвычайного характера, в целях стабилизации финансирования деятельности Управляющей организации по исполнению настоящего договора, а также повышения качества работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме Управляющей организацией формируется Резервный фонд.

Резервный фонд формируется из средств, полученных Управляющей организацией от использования общего имущества в соответствии с п. 2.1.19 настоящего договора.

5.2. Средства резервного фонда расходуются в следующем порядке:

1) исполнение предписаний надзорных органов;

2) покрытие расходов Управляющей организации, вызванные неисполнением Собственниками обязательств по оплате услуг по настоящему договору;

3) оплата работ и услуг, направленных на улучшение качества содержания и ремонта общего имущества в доме;

4) оплата дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества согласно заявкам Собственников;

5) иные, прямо предусмотренные или вытекающие из существа настоящего договора цели.

5.2. При недостаточности средств Резервного фонда все предусмотренные настоящим договором дополнительные затраты Управляющей организацией, не компенсированные из средств фонда, подлежат компенсации за счет платы за услуги по содержанию общего имущества в аналогичном порядке.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение условий и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. По соглашению сторон.

6.1.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае принятия такового решения Общим собранием собственников.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещений должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае, если:

– Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

– собственники помещений в многоквартирном доме на своем Общем собрании приняли иные условия договора управления Домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

– собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.1.2.1. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

6.1.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

6.3. Расторжение Договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о суммах переплаты, получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных им средств на указанные ими счета.

6.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7. Особые условия

7.1. Собственники и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.3. Собственники, подписывая настоящий Договор, предоставляют Управляющей организации свои персональные данные.

Собственник дает согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование,

распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение) в целях исполнения настоящего Договора (при планировании, организации выполнения работ по настоящему Договору), в целях расчета платы за жилое помещение (при начислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, печати и доставке платежных документов) и в целях взыскания задолженности.

Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников и безопасности персональных данных Собственников при их обработке.

8. Форс-мажор

8.1. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок три года с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2017 г.

9.1. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за 30 дней до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение:

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Реквизиты Сторон

Собственник или представитель Собственника:	**Управляющая организация:**
Милькова Г. И. (ФИО Собственника) Адрес: Асбестовиков 3-66 Паспортные данные (для Собственников граждан): паспорт серии [redacted] № [redacted] выдан: [redacted] от [redacted] Милькова (подпись)	**ООО УК «Ясненская»** 462781, Оренбургская область, г. Ясный, ул. Октябрьская, д. 11 **Реквизиты для оплаты:** **Общество с ограниченной ответственностью «Городское коммунальное управление»** р/с 40702810446080100383 в Отделении № 8623 Сбербанка России г.Оренбург, к/с 30101810600000000601, БИК 045354601 ИНН 5618011646 КПП 561801001 Генеральный директор ООО «ГКУ»: И.М. Сидоренко

Приложение № 1 к Договору
от "27" декабря 2014 г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в подвалах:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности

дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (пружины);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание

запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ;

удаление воздуха из системы отопления.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

15. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек;

мытье окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

16. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

17. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

18. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

вывоз твердых бытовых отходов;

вывоз крупногабаритного мусора;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

19.. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Собственник		**Управляющая организация**
_____	_____	_____ И.М. Сидоренко
(подпись)	(ФИО)	