

ДОГОВОР № 2
управления многоквартирным домом

г. Железногорск Красноярского края

« 01 » сентября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Железногорская эксплуатационная компания» (ООО «УО Железногорская»), именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», «УО», в лице Генерального директора Черненко Елены Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме № 5 по пр-кту Ленинградский в г. Железногорске (далее, - «МКД», «Дом»), именуемые в дальнейшем «Собственники», вместе с УО именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о следующем.

1. Предмет договора. Общие положения.

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома (далее по тексту - ОСС) от 11 июля 2019 г. Собственники поручают и оплачивают, а Управляющая организация, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания в МКД и использования его нежилых помещений, не являющихся общим имуществом (далее «нежилые помещения»), принимает на себя управление многоквартирным домом; - обеспечивает надлежащее содержание и ремонт его общего имущества, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений Дома. Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений, расположенных в данном доме.
- 1.2. Договором устанавливаются взаимные обязательства Управляющей организации и Собственников на принципах добросовестности, уважения мнения и учета интересов каждой стороны, а также обязательности условий настоящего договора при решении вопросов по управлению Домом, по содержанию, ремонту его общего имущества.
- 1.3. Условия данного Договора установлены одинаковыми, обязательными для всех собственников помещений в МКД и управляющей организации.
- 1.4. Надлежащее содержание и ремонт общего имущества МКД, управление им осуществляются в соответствии с требованиями действующего законодательства, в объеме, приведенном в перечне работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ежегодно принимаемому общим собранием собственников по предложениям управляющей организации (далее - «Перечень услуг, работ»), указанном в приложении № 1.1 к Договору.
- 1.5. Управляющая организация предоставляет услуги (выполняет работы) по содержанию и ремонту общего имущества Дома в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества определяется Собственниками помещений МКД на общем собрании при заключении Договора (Приложение № 2).
- 1.6. Собственник муниципального имущества в МКД переуступает Управляющей организации право требования с нанимателей (арендаторов) его жилых помещений своевременной оплаты услуг и работ по настоящему договору и исполнения иных договорных обязательств.
- 1.7. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку их персональных данных в порядке, установленном действующим законодательством, - для исполнения договорных обязательств. При этом собственники (иные пользователи) помещений предоставляют необходимые персональные данные, в том числе сведения о праве собственности на жилое/нежилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах.
- 1.8. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Законом «О защите прав потребителей», Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, действующими Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, и иными нормативно-правовыми актами (далее указанное именуется «нормативное предписание», «действующее законодательство»).

2.1.16. Рассмотрение и принятие решений по предложениям Совета МКД (либо уполномоченных представителей) по вопросам содержания, ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг.

2.1.17. Передачу в течение пяти дней с момента получения от инициатора проведения общего собрания собственников копий протокола и решений собственников в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

2.1.18. Принятие мер по устранению недостатков качества оказанных услуг (выполненных работ).

2.1.19. Принятие неотложных мер для устранения угрозы безопасности здоровью, сохранности имущества граждан, сохранности общего имущества МКД.

2.1.20. Рассмотрение и разрешение обращений административных органов, органов местного самоуправления и иных органов и организаций, а также участие в рассмотрении судебных дел, в расследовании дел органов правопорядка по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.

2.1.21. Представление в течение первого квартала ежегодного письменного отчета о выполнении Договора за предыдущий год. Ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении Договора размещается Управляющей организацией на своем сайте, а также предоставляется председателю совета МКД, в форме и в объеме, установленном действующим законодательством.

2.1.22. Ведение отдельного учета и контроля сбора и расходования средств собственников (иных пользователей) помещений каждого МКД.

2.1.23. В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ, не включенных в Перечень работ, услуг, Управляющая организация по решению ОСС МКД формирует резерв на выполнение непредвиденных работ. Данный резерв формируется Управляющей организацией из средств поступившей платы за содержание и ремонт общего имущества. Денежные средства учитываются УО отдельно. Неиспользованная сумма резерва на выполнение непредвиденных работ отражается обособленно Управляющей организацией ежегодно в представляемом ею отчете собственникам помещений об исполнении Договора за каждый год его действия. В случае остатка этих средств на конец года они переходят на следующий период (год).

Денежные средства Резерва могут быть использованы исключительно на выполнение непредвиденных работ.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Определять конкретные дату, время, сроки, средства, способы выполнения услуг (работ) по Договору.

2.2.2. Самостоятельно привлекать третьих лиц к выполнению работ, оказанию услуг по Договору.

2.2.3. Допускать перерывы в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ в установленном законом порядке.

2.2.4. Взыскивать с собственников (иных пользователей) помещений задолженность за работы, услуги по Договору и соответствующую пеню, а также принимать иные, предусмотренные законодательством и настоящим договором меры по обеспечению исполнения этими лицами обязательств по Договору.

2.2.5. Принимать меры по обеспечению достоверного учета и полной оплате потребленных коммунальных ресурсов.

2.2.6. Требовать допуска представителей УО в жилое/нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомового оборудования (сетей) и выполнения на нем необходимых ремонтных работ в согласованное время, а для ликвидации аварий, нештатных ситуаций, - безотлагательно.

2.2.7. Требовать от собственников (иных пользователей) помещений МКД устранения помех в обслуживании, ремонте общего имущества (демонтажа, устранения личного имущества, оборудования, находящегося в зоне обслуживания, ремонта и создающего помехи для обслуживания или ремонта).

2.2.8. В связи с переустройством и (или) переоборудованием жилого/нежилого помещения требовать допуска для его осмотра и требовать предоставления разрешительной документации на эти работы, а также требовать от собственников (иных пользователей) ремонтируемых помещений соблюдения прав и интересов иных собственников (иных пользователей) помещений МКД при производстве ремонтных работ.

2.2.9. Требовать от собственника (иного пользователя) помещения полного возмещения причиненного по его вине или членов его семьи и иных лиц, эксплуатирующих помещение, вреда общему имуществу, а также расходов УО по устранению этого вреда.

выбрасывать в мусоропровод горючие жидкости и выполнять другие требования пожарной безопасности (Приложение № 6);

9/ обеспечить правильную, соответствующую нормативной документации эксплуатацию оборудования жилого/нежилого помещения, а при длительном неиспользовании этого помещения обеспечить его безаварийное состояние (закрыть запорную арматуру, окна, двери, отключить электроприборы и пр.);

10/ без согласования, оформления в установленном порядке не производить реконструкцию жилого/нежилого помещения: его перепланировку (включая балконы, лоджии), переустройство внутренних инженерных сетей (в том числе замену приборов отопления, а также замену регулирующей запорной арматуры), не допускать нарушения, повреждения несущих стен, либо устранение, замену иных конструктивных элементов;

11/ не устанавливать (не подключать) и не использовать:

- электробытовые машины (оборудование) мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (для квартиры, - розеточная сеть - 3,06 кВт, суммарная - 7,48 кВт, эл.плит – 8,0 кВт), либо при несогласованном изменении электрической сети;

- бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам или проектным возможностям МКД;

12/ обеспечить учет потребляемых коммунальных ресурсов (воды, электроэнергии) приборами учета: установить, обеспечить эксплуатацию индивидуальных (для отдельного помещения) приборов учёта в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (утв. 06.05.2011 за № 354); сообщать данные индивидуальных приборов учёта в установленном УО порядке, - 15 - 25 числа каждого месяца;

13/ не использовать теплоноситель не по прямому назначению; без согласования с УО не подключать водоразбор к системе и приборам отопления, а также не допускать безучетный слив воды;

14/ принимать исчерпывающие меры по подготовке жилого/нежилого помещения к зимней эксплуатации (по обеспечению теплового контура).

2.3.3. Не допускать выполнения в жилом/нежилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче, к загрязнению как общего имущества, так и имущества иных собственников (иных пользователей).

2.3.4. Не изменять, не заделывать устройства (смотровые окна, люки и пр.) для доступа, контроля за общим имуществом (оборудованием) Дома из жилого/нежилого помещения, а также не допускать изменений в элементах, узлах, конструкциях общего имущества МКД без согласования с УО.

2.3.5. Без согласования с УО не проникать в технические помещения МКД (чердак, подвал, узлы учета коммунальных ресурсов и пр.), не предназначенные для использования владельцами помещений МКД, кроме доступа председателя Совета, либо ответственного, назначенного решением общего собрания собственников МКД, не вмешиваться в работу (регулировку) инженерного оборудования, приборов учета и не использовать технические помещения для других целей.

2.3.6. Обеспечить в согласованное время допуск работников УО для осмотра технического и санитарного состояния и обслуживания общедомового оборудования (сетей) в зоне используемого жилого/нежилого помещения, а также для выяснения обстоятельств по жалобам соседей – собственников (иных пользователей) иных помещений. В случае аварий, нештатных ситуаций безотлагательно допускать работников аварийных служб и иных работников УО. На случай возможной аварийной ситуации в период временного отсутствия собственников (иных пользователей) помещения заблаговременно информировать УО о лицах, имеющих доступ в жилое/нежилое помещение (контактные телефоны, адреса).

2.3.7. Извещать УО об изменении числа проживающих (в том числе временных лиц, вселившихся на срок более 5 дней), - не позднее 5 рабочих дней с даты предоставления в пользование помещения, с представлением документов – оснований для проживания (договор найма, аренды, пользования и пр.). Собственники под личную ответственность обеспечивают исполнение нанимателями, арендаторами (пользователями) их помещений предусмотренных настоящим договором обязанностей по надлежащей эксплуатации общего имущества МКД и жилого/нежилого помещения, соблюдения прав и интересов иных собственников (иных пользователей) помещений МКД. При выявлении сверхнормативного потребления воды, использования водоотведения незарегистрированными

3.1.1. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

3.1.2. Информация об изменении размера платы, доводится собственникам не позднее 30-ти дней до предъявления платежных документов, путём размещения на информационных досках в общедоступных местах МКД. Информация о Тарифе и о коммунальных услугах раскрывается также на сайте УО.

3.2. Размер оплаты коммунальных услуг в целях содержания общего имущества МКД, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3. Взнос собственника на капитальный ремонт МКД, порядок формирования и использования средств фонда капитального ремонта определяется действующим законодательством.

4. Порядок внесения платы и иные условия расчетов.

4.1. Плата собственников (нанимателей) жилых помещений за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД, за коммунальные услуги (далее - Плата) вносится ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за расчетным на основании платёжного документа. Платежный документ формируется по лицевому счету помещения с учетом состава семьи собственников и выставляется собственнику не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчётным.

4.2. в платёжном документе УО указывает, в том числе, фактические показания общедомовых приборов учёта (холодной, горячей воды, тепловой и электрической энергии).

4.3. Плата собственников нежилых помещений за управление, содержание и ремонт общего имущества производится на основании счета, счета - фактуры. Непредставление письменных обоснованных возражений по оплате в течение месяца, следующего за расчетным, является принятием исполнения обязательств УО в полном объеме.

4.4. Оплата владельцами нежилых помещений потребленных в них коммунальных ресурсов производится на основании их договоров с ресурсоснабжающими организациями. При этом собственники (иные пользователи) в течение 5 дней после заключения договора ресурсоснабжения представляют в УО копию этого договора, а в период с 23 по 25-е число текущего месяца сообщают данные об ежемесячных объемах коммунальных ресурсов, потребленных в нежилом помещении. Оплата коммунальных услуг на СОИ производится согласно пункта 3.2. Договора.

4.5. Неиспользование жилых/нежилых помещений не является основанием для невнесения Платы собственниками (в том числе за ресурсы для содержания общего имущества).

4.6. В случае смены собственников помещения расчеты по настоящему договору производятся с даты регистрации права собственности.

4.7. При выявлении факта неоплаты коммунальных услуг, предоставленных временно проживающим незарегистрированным лицам в отсутствие ИПУ, обязанность оплаты рассчитанного объема потребленной воды, а также водоотведения, электроснабжения с применением пени возлагается на собственника, использующего помещение для незарегистрированного проживания потребителей.

4.8. Несвоевременное внесение Платы собственниками (задолженность) влечет: начисление неустойки (пени) в установленном законодательством размере, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты. Размер пени указывается в ежемесячном платежном документе и подлежит уплате потребителем Одновременно с оплатой услуг, работ;

- судебное взыскание задолженности с возложением обязанности по возмещению дополнительных судебных, исполнительских расходов (с коэффициентом инфляции);

- прекращение предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством;

- отказ УО в предоставлении Собственникам документов, связанных с исполнением настоящего договора и использованием жилого помещения, оказываемым услугам (справок-выписок и пр.) без указания суммы долга;

- иные меры побуждения задолжников к своевременной и полной оплате работ и услуг по настоящему договору, в том числе при помощи услуг третьих лиц.

4.9. Собственники вправе осуществить предоплату за услуги, работы по Договору.

^А участвующими; составляется не менее чем в 2-х экземплярах (один для представителя собственников (заинтересованного потребителя), второй для УО);

Акт о несоответствии коммунальных услуг нормативам составляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг (формы КУ-1-4, приложение 4.4);

Качество конкретной услуги (работы) по настоящему договору определяется её соответствием нормативным требованиям, а при их отсутствии, - качество должно обеспечивать содержание общего имущества МКД в состоянии, которое создает благоприятное (комфортное) и безопасное проживание граждан, эксплуатацию помещения и сохранность их имущества. Оценка качества услуги (работы) производится, как «соответствует», либо «не соответствует» с указанием конкретных параметров;

5.2.7. требования от УО обеспечения качественного выполнения работ (оказания услуг). В случае некачественного выполнения работы (оказания услуги) председатель Совета МКД (иное лицо, уполномоченное ОСС), вправе потребовать выполнения работы (услуги) в полном объеме в соответствии с нормативной документацией и перечнем работ, принятым собранием собственников при установлении размера платы. За качество работ, выполненных подрядным способом и принятых УО, ответственность несет последняя.

5.2.8. приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества по всем видам работ (услуг), которые производятся в следующем порядке:

УО ежемесячно составляет план выполнения работ (оказания услуг) с указанием объемов, периодичности и (или) графиков (сроков) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и предоставляет Председателю Совета МКД (при отсутствии Совета – лицу, уполномоченному ОСС), при обращении в УО.

УО ежемесячно предоставляет на подпись председателю Совета или уполномоченному ОСС лицу акт приемки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. В таком акте указываются перечень и объемы выполненных работ (услуг). При наличии замечаний по объёму и качеству выполненных работ (услуг) Председатель Совета МКД (иное лицо, уполномоченное ОСС) подает в УО письменные обоснованные возражения, которые подлежат устранению.

Один раз в полугодие составляется акт выполненных работ (услуг) в порядке, установленном Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр. Акты о выполнении услуг и работ ненадлежащего качества составляются при обнаружении таких фактов.

5.2.9. рассмотрения ежегодного отчета УО об исполнении обязательств по настоящему договору. УО предоставляет в течение первого квартала года, следующего за отчетным, письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год в форме и в объеме, установленном действующим законодательством. В отчет включаются работы (услуги) в соответствии с принятым собранием собственников перечнем (Приложение 1.1). В случае если какие-то работы (услуги) не были выполнены, они также подлежат включению в отчет с пометкой, что работа (услуга) не выполнена. Также отображаются остатки денежных средств, образовавшихся из-за частичного неисполнения работ и услуг, а также от денежных средств, поступивших за использование или аренду общего имущества МКД. Такая работа (услуга) подлежит выполнению в следующем отчетном периоде. При невозможности ее выполнения, по согласованию с Председателем Совета МКД (иным лицом, уполномоченным ОСС), либо производятся иные работы (услуги), либо производится перерасчет размера платы, то есть возврат денежных средств собственникам (иным пользователям).

5.2.10. обращения в органы, осуществляющие контроль за состоянием и использованием жилищного фонда, за разъяснениями.

6. Ответственность Сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

6.2. Вина УО определяется с учетом объективной возможности выполнения принятых обязательств, с учетом всех предпринятых мер по их исполнению, при этом:

6.2.1. Вина УО в неисполнении обязанностей отсутствует, если общему собранию собственников было предложено принять решение о выполнении необходимых действий (работ, услуг), но положительное решение ими не принято;

соединение отходящей линии квартиры на ответвительном сжиме распределительной сети электроплит в канале дымохода (индивидуальные приборы учёта электрической энергии, - установленный в этажном щите, а также установленный в линии потребления электроплит, не входят в состав общего имущества дома); по нежилым помещениям - техническими условиями на присоединение к электрическим сетям, выданным либо сетевой, ресурсоснабжающей организацией, либо УО; граница по строительным конструкциям (зона ответственности собственника), - в границах площади индивидуального помещения (включая оконные заполнения, входную дверь), за исключением ограждающих несущих стен, плит перекрытия и балконных плит.

7.2. Нежилые помещения в МКД, их инженерные коммуникации и оборудование эксплуатируются собственниками (владельцами) этих помещений с соблюдением условий настоящего договора с учетом следующего: порядок получения собственниками (владельцами) нежилых помещений МКД коммунальных услуг устанавливаются действующим законодательством, а особенности предоставления услуг по удалению отходов, порядок их оплаты, особенности эксплуатации соответствующего оборудования, могут уточняться отдельным соглашением с УО. При отсутствии указанного соглашения на этих лиц в полном объеме распространяются все условия настоящего договора по обязательствам Собственников, - доля обязательных расходов собственников нежилых помещений на содержание общего имущества МКД (по оплате работ, услуг УО по управлению, содержанию и ремонту, в том числе капитальному) определяется их долей в праве собственности на общее имущество.

Расходы на коммунальные услуги, водоотведение в объеме общедомовых нужд распределяются между собственниками всех помещений МКД (включая нежилые) в порядке, установленном пунктом 3.2 Договора.

8. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения.

8.1. Настоящий договор утверждается решением большинства Собственников МКД, принявших участие в общем собрании при наличии кворума собрания, составляющем 50% плюс 1 голос, вступает в силу после его подписания Собственниками (Приложение № 7 к Договору), обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов МКД, с даты, установленной решением общего собрания, сроком на пять лет. По одному идентичному экземпляру Договора хранится у председателя Совета МКД и в УО. Настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии заявления любой из Сторон (Собственников, - в виде решения общего собрания, а заявления УО, - путем письменного уведомления собственников о прекращении данного договора в связи с окончанием срока его действия, поданным не менее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

Формы Договора и Приложений к нему размещаются на сайте УО.

8.2. Изменение условий, дополнение настоящего договора осуществляется путём проведения переговоров и согласований между сторонами. При достижении сторонами положительного решения, изменения (дополнения) в договор утверждаются решением общего собрания в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут, прекращен сторонами:

8.3.1. По письменному соглашению Сторон, в том числе:

а) по обстоятельствам непреодолимой силы и иным независящим от Сторон причинам, в том числе в случае, если Дом окажется в состоянии не пригодным для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) в случае ликвидации УО, за исключением, если реорганизация УО в иное юридическое лицо производится с сохранением функций Управляющей организации;

8.3.2. В одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников, на основании части 8.2 статьи 162 ЖК РФ, если УО не выполняет условия договора.

8.3.3. По решению суда.

8.4. Расторжение Договора, либо выбытие собственника(ков) при прекращении права собственности на отдельное помещение, обязывает собственников (пользователей) оплатить произведенные УО затраты по услугам и работам по содержанию и ремонту общего имущества МКД, по управлению домом на дату фактического прекращения управления МКД (на дату выбытия отдельных

П Е Р Е Ч Е Н Ь
РАБОТ, УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ, ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ <**> ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**
в МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ № _____ по ул./пр. _____
(УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ)

N п/п	Наименование работ и услуг, их состав	Периодичность выполнения
1.	Технический надзор за состоянием общего имущества многоквартирного дома (далее, - «Дом») техническими работниками (общие, частичные, внеочередные осмотры)	- общие осмотры - 2 раза в год (весной, осенью) - частичные осмотры по графикам, при обращении граждан - внеочередные осмотры, - после ураганных ветров, ливней, обильных снегопадов, аварий
2.	Подготовка Дома к сезонной эксплуатации с выполнением работ по техническому обслуживанию: 2.1. Работы выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период: - консервация систем центрального отопления; - раскрытие продухов в цоколях; - укрепление водосточных труб, колен, воронок; - ремонт МАФ, оборудования, детских и спортивных, хозяйственных площадок; ремонт просевших отмосток. 2.2. Работы выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период: - ремонт, промывка, испытание и регулировка систем центрального отопления; - утепление продухов в цоколях; - утепление (мелкий ремонт) оконных и балконных проёмов; - замена разбитых стёкол, стеклоблоков окон, входных дверей и дверей помещений общего пользования; - утепление, восстановление теплоизоляции (подсыпка и рыхление утепляющего покрытия) чердачных перекрытий; - укрепление и ремонт парапетного ограждения; - проверка исправности, слуховых окон и жалюзи, закрытие слуховых окон; - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках; - утепление и прочистка дымовентиляционных каналов; - ремонт и укрепление входных дверей; - мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях; - мелкий ремонт насосов-повысителей в домах.	1 раз в год по мере необходимости по плану текущего ремонта (резерв) 1 раз в год по мере необходимости, исходя из результатов осмотров по плану текущего ремонта (резерв)
3.	Техническое обслуживание конструктивных элементов Дома	
3.1.	Стены и фасады: укрепление флагодержателей, домовых номерных знаков, подъездных указателей	по мере необходимости, исходя из результатов осмотров
3.2.	Крыши: мелкий ремонт кровель в местах протечек, а также конька, рёбер, зонтов дымовентиляционных каналов (ДВК), флюгарок, очистка крыш от мусора, грязи, листьев, удаление с крыш, снега и наледи, очистка канализационных стояков от наледи, проверка состояния чердачных люков, дверных заполнений выходов на чердаки кровлю с проверкой целостности и установкой запирающих устройств.	по мере необходимости, исходя из результатов осмотров
3.3.	Оконные и дверные заполнения: мелкий ремонт, навеска снятых дверных полотен	по мере необходимости, исходя из результатов осмотров
3.4.	Козырьки над входами в подъезд: очистка от мусора, грязи, листьев, удаление снега и наледи.	по мере необходимости, исходя из результатов осмотров
3.5.	Содержание общедомовых вспомогательных помещений: чердачных помещений, технических подполий, подвалов, электрощитовых, узлов вода,	по мере необходимости, исходя из

	работоспособности ВРУ и РП в эл.щитовой Дома.	
	6). Смена перегоревших ламп наружного освещения, на лестничных клетках, посадочных площадках, над входами в подъезд, в подвал и др. тех. помещениях: 6.1) лампа накаливания, лампа люминесцентная - снятие-установка плафона или рассеивателя (лампа накаливания - при необходимости); замена, проверка работы электролампы; 6.2) лампа ДРЛ (ртутная высокого давления) наружное освещение: - доставка эл.монтера на автовышке к месту крепления светильника ДРЛ; - снятие-установка плафона или рассеивателя; замена, проверка работы электролампы;	по необходимости
	7). Мелкий ремонт электропроводки: проверка изоляции электропроводки, её укрепление. 8). Эксплуатация, госповерка, ремонт общедомовых приборов учета.	по необходимости
5.	Содержание, эксплуатация и ремонт мусоропроводов (в жилых домах, оборудованных мусоропроводом):	согласно паспортам
5.1.	Содержание и эксплуатация мусоропроводов:	
	- профилактический осмотр мусоропроводов.	Согласно приложения 1.1
	- удаление мусора из мусороприемных камер.	Согласно приложения 1.1
	- уборка мусороприемных камер.	Согласно приложения 1.1
	- уборка загрузочных клапанов мусоропроводов.	Согласно приложения 1.1
	- мойка мусоросборников в летний период с дезинфекцией.	Согласно приложения 1.1
	- мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода в летний период.	Согласно приложения 1.1
	- устранение засора.	по мере необходимости
	- дезинфекция мусоропроводов (всех элементов ствола)	Согласно приложения 1.1
	- уборка контейнерных площадок (перед мусоропроводом).	Согласно приложения 1.1
5.2.	Ремонт мусоропроводов, восстановление (в т.ч. выборочная окраска) работоспособности оборудования: промывочных устройств; крышек мусороприемных клапанов; шиберных устройств; ковшей, соединительных патрубков; контейнеров; тележек.	Согласно плану текущего ремонта.
6.	Содержание и эксплуатация пассажирских лифтов (в домах, оборудованных лифтами):	
6.1.	Планово-предупредительные работы (ППР): технический осмотр N 1; технический осмотр N 2; текущий ремонт.	1 раз в месяц 1 раз в 6 месяцев согласно инструкций заводов-изготовителей и времени ввода лифтов в эксплуатацию
6.2.	Техническое обслуживание диспетчерского оборудования связи и телеавтоматики и автоматизированных систем противопожарной защиты: регламентный технический осмотр; текущий ремонт диспетчерских пультов, диспетчерского оборудования лифтов, узлов ввода, электрощитовых, приборов пожарной автоматики.	1 раз в квартал 1 раз в год
6.3.	Контрольный осмотр и техническое освидетельствование, электроизмерительные работы.	1 раз в год на каждый лифт
6.4.	Обследование лифтов, отработавших нормативный срок службы - 25 лет, в объеме требований РД-10-72-94Г Госгортехнадзора России.	по мере необходимости
6.5.	Повторное обследование лифтов, отработавших нормативный срок службы.	1-3 года
6.6.	Ремонт оборудования: перемотка электродвигателей, восстановление посадочных мест, расточка канатопроводящих шкивов.	по мере необходимости
6.7.	Ежедневный надзор (обход и осмотр) за работой лифтов операторами.	Круглосуточно
6.8.	Аварийное обслуживание лифтов.	Круглосуточно
6.9.	Мытье пола кабины лифта.	ежедневно
6.10	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.	2 раза в месяц
7.	Аварийное обслуживание:	
7.1.	Незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе Дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей.	круглосуточно
7.2.	<*>Внутренние системы водоснабжения, горячего водоснабжения:	круглосуточно

7	стен окрашенных масляной краской; отопительных приборов	1 раз в год
9.5.	Мытье окон (легкодоступных, труднодоступных):	1 раз в год
9.6.	Обметание пыли с потолков.	1 раз в год
10.	Осмотр и ремонт систем пожаротушения и дымоудаления.	по графику
11.	Удаление (вывоз) бытовых отходов.	согласно графиков
12.	Дератизация, дезинсекция подвалов, системы мусороудаления и др. участков.	по мере необходимости (1 раз в квартал)
13.	Организация контейнерных площадок	по решению городской комиссии
14.	Текущий ремонт:	
14.1.	Текущий ремонт конструктивных элементов:	
	1)Фундамента: усиление, восстановление повреждений участков фундамента, вентиляционных продухов, приямков, входов в подвал.	по мере необходимости, исходя из результатов осмотров
	2) Стен и фасада: герметизация стыков; заделка и восстановление отдельных элементов; ремонт и окраска фасада выборочно, утепление.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	3)Перекрытий: частичная смена отдельных элементов, укрепление, заделка швов и трещин.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	4)Крыши: антисептирование и антиперирование, усиление отдельных элементов деревянной стропильной системы; устранение отдельных неисправностей кровли; ремонт гидроизоляции; ремонт чердачных люков, дверных заполнений выходов на чердаки, кровлю; и т.д.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	5)Оконных и дверных заполнений: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	6) Лестниц, балконов, крылец, козырьков над входами в подъезды, в подвал, над балконами и лоджиями верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов, очистка козырьков от снега, наледи, мусора, грязи, листьев,	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	7)Перегородок: восстановление, укрепление отдельных участков и элементов.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	8)Полов: замена, восстановление отдельных участков.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя результатов сезонных осмотров
	9) Внутренняя отделка <*>мест общего пользования (в соответствии с составом общего имущества): - восстановление отдельных участков отделки стен, потолков, оконных и дверных заполнений, полов и других элементов (почтовых ящиков, радиаторов и труб и т.д.), в подъездах, в кабинах лифтов и в прочих технических, иных общедомовых вспомогательных помещениях	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя результатов сезонных осмотров
14.2.	Текущий ремонт <*>внутренней системы отопления: установка (замена) и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.	Согласно плану текущего ремонта
14.3.	Текущий ремонт <*>внутренней системы водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения: установка (замена) и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.	Согласно плану текущего ремонта
14.4.	Текущий ремонт внутренней системы естественной вентиляции: восстановление работоспособности.	Согласно плану текущего ремонта,

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

№п.п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая стоимость (руб.)	Стоимость на 1м2 общей площади (руб. в месяц)
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций.				
1. Работы выполняемые в зданиях с подвалами.				
1.1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушений	2 раза в год		0,1
1.2	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение	2 раза в год		0,1
1.3	Контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в месяц		0,1
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания кровли.				
2.1	Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в 6 месяцев и по жалобам на протекание - незамедлительно		0,02
2.2	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	1 раз в год		0,01
2.3	Осмотр и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи.	1 раз в год		0,01
2.4	Осмотр и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от наледи	В период таяния снега		0,02
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу.				
3.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу	1 раз в месяц в отопит. период, при нарушении в отопительный период — незамедлительный ремонт		0,08
3.2	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств. При выявлении нарушений — принятие мер по их устранению.	1 раз в месяц в отопительный период.		0,08
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов.				
4.1	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в квартал, при выявлении технических неисправностей устранение в течении суток.		0,09
4.2	Устранение засоров	При выявлении — незамедлительное устранение		0,47
4.3	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропровода, мусоросборной камеры и ее оборудования	Загрузочные клапаны- 240 раз, мусорокамеры — 144 раза		2,56
5. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы водоснабжения (холодного и горячего) и отведения сточных вод (водоотведения), ИТП отопления.				
5.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов учета, коллективных (общедомовых) приборов учета.	1 раз в месяц		0,93
5.2	Контроль параметров теплоносителя и воды	В отоп. период - 1 раз в месяц, в неотопительный период 1 раз в месяц, при нарушении- незамедлительно		0,11
5.3	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов	В отопительный период 1 раз в 10 дней, в неотопительный 1 раз в месяц, при выявлении технич.		0,80

	наледи и льда, посыпка противогололедными материалами			
10.4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	3 раза в неделю		0,02
10.5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд от наледи и снега	21 раз в холодный период		0,04
10.6	Уборка газонов	16 раз в летний период		0,19
10.7	Скашивание травы на газоне	1 раза в год.		0,16
10.8	Благоустройство придомовой территории	2 раза в год		0,19
10.9	Проверка и обеспечение безопасности эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок.	2 раз в год		0,23
11. Обеспечение устранения аварий.				
11.1	Обеспечение устранения аварий на СО, горячего и холодного водоснабжения, отведения сточных вод (водоотведения), электроснабжения.	В соот-вии с прил.1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.		1,36
12. Управление МКД.				
12.1	Управление МКД	В течении года		2,27
	ИТОГО:		2943833,112	22,77
13. Текущие ремонты запланированные на 2019г				
13.1	Частичный ремонт мягкой кровли (3,4 подъезды)		10773,8м2	5,95
	ИТОГО:			28,72

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент		
2.	Капитальные стены: наружные, внутренние		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия:		
	чердачные		
	междуэтажные		
	подвальные		
5.	Крыша		
6.	Полы		
7.	Проемы:		
	окна		
	двери		
8.	Отделка:		
	внутренняя		
	наружная		
	(другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания		
	охранная сигнализация (подвальных дверей, машинных помещений, эл. щитовой)		
	мусоропровод		
	лифт		
	вентиляция		
	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
10.1.	Электроснабжение		
	Электрические вводно-распределительные устройства эл. щитовых		
	Шкафы распределительных пунктов электрощитовых		
	Коллективные (общедомовые) приборы учета		

Акт
проверки оказания услуги по содержанию, техническому обслуживанию
общего имущества многоквартирного дома
№ ____ по ул./пр. _____ (далее «МКД»)

г. Железногорск

_____ 201__ г.

Представители Совета МКД (собственников помещений):

_____ проживающий кв. № ____,
_____ проживающий кв. № ____,
_____ проживающий кв. № ____,

с участием ответственных профильных специалистов УО:

техник-смотритель _____,
иные специалисты _____,

вместе именуемые «Стороны», составила настоящий акт о том, что в УО-__ подана жалоба по оказанию в МКД услуги по содержанию общего имущества ненадлежащего качества, периодичности (заявитель, форма, дата, № __ регистрации, содержание жалобы): _____

Указанная жалоба при проверке УО подтвердилась, при этом устранить недостатки незамедлительно не представилось возможным. В связи с этим Стороны согласовали следующие меры (нужное выделить):

- 1) недостатки будут устранены до ____ 20 __ г.;
- 2) недостатки компенсируются (указать какими работами, услугами, в какой срок) _____;

3) на основании данного акта подлежит изменению оплата собственниками МКД соответствующих услуг (работ);

4) иное: _____

Особое мнение (кого, в чем именно) _____

Приложение к акту (фотографии, схемы и пр.): _____

Акт составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны.

Представители Совета МКД (собственников): _____

Представители УО- _____

Генеральный директор УО - ____ / _____ /

СПРАВКА: исполнение согласованных мер по не устраненным недостаткам подтверждается _____

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. _____ факт нарушения качества услуги по отоплению
_____ (Установлен, подтверждён, отсутствует)

отклонение температуры воздуха (ниже нормативной) в жилых помещениях квартиры:

(указать величину отклонения температуры воздуха по помещениям и площади помещений)

отклонение давления (ниже нормативного) в обратном трубопроводе системы отопления:

(указать величину отклонения давления)

- прочее: _____

2. Причиной нарушения качества коммунальной услуги по отоплению является:

3. Началом нарушения качества коммунальной услуги по отоплению считать «___» _____ 201__г. ____ час ____ мин

Акт составлен:

_____/_____
_____/_____
_____/_____
_____/_____

Экз. акта получил _____ / _____ / «___» _____ 201__г.
подпись ф.и.о. потребителя

ПРИМЕЧАНИЕ.

1. Представитель МП «Гортеплоэнерго» приглашается по телефонограмме для составления акта при отклонении параметров сетевой воды от нормативных.
2. Акт составляется в 2-х экземплярах, один из них передаётся потребителю (жильцу).

П Р А В И Л А **пожарной безопасности**

- I. В многоквартирных домах запрещается:
- пользоваться открытым пламенем в помещениях многоквартирного дома для производства любых работ;
 - бросать, оставлять окурки, иные горящие, либо взрывопожароопасные материалы (вещества), предметы в квартирах, помещениях общего пользования, а также в мусоропровод;
 - оставлять без присмотра, контроля бытовую технику с воспламеняющими свойствами (электронагреватели и пр.);
 - без постоянного контроля пользоваться открытым пламенем (свечи и пр.) в помещениях многоквартирного дома.
 - хранение и применение в подвалах и цокольных этажах ЛВЖ и ГЖ, пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, товаров в аэрозольной упаковке, целлулоида и других взрывопожароопасных веществ и материалов, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах;
 - использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
 - размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.;
 - устраивать склады горючих материалов и мастерские, размещать иные хозяйственные помещения в подвалах и цокольных этажах, если вход в них не изолирован от общих лестничных клеток;
 - снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией). Уменьшение зоны действия автоматической пожарной сигнализации или автоматической установки пожаротушения в результате перепланировки допускается только при дополнительной защите объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных выше автоматических установок, индивидуальными пожарными извещателями или модульными установками пожаротушения соответственно;
 - загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами места общего пользования и проходы и технологические проёмы: двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы и др.;
 - проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
 - оставлять небраным промасленный обтирочный материал;
 - устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;
 - остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;
 - устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы. Под лестничными маршами в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитовых, выгороженных перегородками из негорючих материалов;
 - устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир;
 - разводить костры на придомовой территории, производить сжигание травы, листвы;
 - на придомовых территориях не оставлять тару (емкости, канистры и т.п.) с ЛВЖ и ГЖ, а также баллоны со сжатыми и сжиженными газами;
- II. В случае обнаружения пожара необходимо сообщить подразделение пожарной охраны и принять возможные меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара.
- III. Граждане обязаны предоставить в порядке, установленном законодательством, возможность государственным инспекторам по пожарному надзору проводить обследования и проверки принадлежащих им помещений в целях контроля за соблюдением требований пожарной безопасности.

Акт № _____
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Шифр мероприятия	Наименование работ	Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с "___" _____ г. по "___" _____ г. выполнено работ

оказано услуг) на общую сумму _____ (_____) рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством. (прописью)

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель -

_____ (должность, ФИО)

Заказчик -

_____ (должность, ФИО)

_____ (подпись)

_____ (подпись)

Примечания: