

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Тюмень,
Тюменская обл.

«01» января 2013 г.

«Жилищно-строительный кооператив-3», в лице председателя Фатхудинова Тахира Мубораговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество-М», в лице директора Чернявской Ольги Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», «Управляющая организация», с другой стороны.

совместно и по отдельности именуемые «Стороны(а)», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Тюмень, ул. Революции, д. № 1** (далее по тексту – «многоквартирный дом»).

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями понимаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений в период срока действия настоящего договора, установленного п.7.1. договора, с учетом положений п. 2.2.1. договора.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении №1 к настоящему договору.

1.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений путем оказания услуг по управлению по перечню, приведенному в Приложении №3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг по содержанию многоквартирного дома и перечню работ по выполнению непредвиденных ремонтов, определяемых Приложениями №№ 3 и 4 к настоящему договору. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

Перечень и объемы работ по текущему ремонту общего имущества согласовываются Сторонами в Приложении № 7 к настоящему договору.

1.7.Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок начала работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются в порядке, установленном ЖК РФ.

1.8.Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Сторонами после принятия соответствующего решения собственниками помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном ЖК РФ.

1.9.Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение)) путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления Владельцами нежилых помещений.

1.10.При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей ЖК РФ:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правилами изменения размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06 №491;

- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее по тексту – «Правила предоставления коммунальных услуг»);

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03 №170 (далее по тексту - «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»).

1.11.Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или

иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим договором. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Владельцами таких нежилых помещений - пользователями помещений.

1.12. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется оказывать пользователям помещений услуги, работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни работ, услуг, определяемые в порядке, установленном п. 1.5, 1.6 и 1.7 настоящего договора.

Перечень таких услуг, работ, в том числе связанных с содержанием и ремонтом имущества пользователей помещений, которые Управляющая организация обязуется оказывать и выполнять по настоящему договору по заявкам пользователей помещений, приведен в Приложении № 6 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

Управляющая организация вправе оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в указанный перечень.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязан:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30-ти дней со дня его подписания.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 1.5, 1.6, 1.7 и 1.13 настоящего договора.

2.2.3. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.9 настоящего договора. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение 10-ти дней с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течение 5-ти дней устранить их.

2.2.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты в течение 3-х часов.

2.2.6. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.9. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования.

2.2.10. Обеспечить своевременное (за 10-ть календарных дней до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 1-го часа с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.2.11. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении №6 к настоящему договору.

2.2.12. В порядке, установленном в п. 4.4, настоящего договора, направлять Собственникам жилых помещений, Владельцам нежилых помещений - до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.2.13. Рассматривать в течение 10-ти рабочих дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.14. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 7.1. и 7.2 настоящего договора.

2.2.15. За 10-ть дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом (при выборе Собственниками непосредственного управления).

2.2.16. В течение 14-ти дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.17. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом; о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг; об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.5. Пользователи помещений в многоквартирном доме обязаны:

2.5.1. Поддерживать занимаемое жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

2.5.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.5.3. Использовать занимаемое жилое помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.5.4. Соблюдать и поддерживать занимаемое жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.5.5. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их

устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя.

2.5.6. Немедленно сообщить Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя.

2.5.7. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.5.8. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

2.5.9. Извещать Исполнителя об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10-ти рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.6. Пользователи помещений в многоквартирном доме вправе:

2.6.1. Требовать надлежащего исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений в многоквартирном доме, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

2.6.2. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору в соответствии с ЖК РФ и настоящим договором.

2.6.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе, а также по выявлению недостатков в исполнении настоящего договора.

3. Стоимость услуг

3.1. Цена договора управления многоквартирным домом, стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества, текущему ремонту жилого дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений, с учетом предложений управляющей организации. Установленный общим собранием собственников помещений тариф на содержание жилого помещения устанавливается сроком на 2 года, с даты принятия собственниками помещений соответствующего решения.

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

3.2. Цена настоящего договора не включает стоимость коммунальных услуг.

3.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.2.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета. При отсутствии индивидуальных приборов учета у собственников жилых помещений - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местного самоуправления города Тюмени, а у собственников нежилых помещений - в соответствии с договором, заключенным с ними.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

3.3.1. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг, в период действия настоящего договора, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется.

3.4. Ежемесячный платеж и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором, вносятся из расчета размера таких платежа и платы пользователями помещений в многоквартирном доме.

3.5. Капитальный ремонт многоквартирного дома оплачивается собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.6. Оплата услуг, работ, оказанных (выполненных) Исполнителем, а также коммунальных услуг осуществляется путем перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Исполнителя или их внесения в его кассу на основании платежных документов, выставляемых Исполнителем в адрес соответствующих плательщиков (пользователей помещений в многоквартирном доме).

3.7. Неиспользование помещений не является основанием не внесения платы за него и коммунальные услуги. При временном отсутствии пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.9. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ, Исполнителем производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме. В случае некачественного выполнения работ, Заказчики вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и, соответственно, пересчета размеров платы либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Исполнитель и Заказчик несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Исполнитель освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий настоящего договора оказалось невозможным вследствие вины пользователей помещений в многоквартирном доме, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей; по причине того, что в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным исполнение обязательств, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.2. Исполнитель не несет ответственность по обязательствам Заказчика.

4.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока платы по день фактической выплаты включительно.

4.4. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору, возмещаются виновной Стороной в установленном действующим законодательством РФ порядке. Расходы по ликвидации аварий, произошедших по вине Заказчика, возмещает Заказчик.

4.5. Исполнитель, в соответствии с действующим законодательством РФ, несет гражданско-правовую ответственность в полном объеме за причиненные имуществу Заказчика (если последний докажет) убытки и ущерб, явившиеся причиной неправомерных действий (бездействий) Исполнителя и (или) его работников при выполнении работ в рамках настоящего договора.

4.6. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, а также в случае затопления квартиры в результате аварии в расположенной выше квартире по вине Заказчика. В случае отсутствия возможности в срочном устранении аварии (отсутствие доступа к месту аварии), полную материальную ответственность несет пользователь помещения в многоквартирном доме.

4.7.Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с нормами действующего законодательства РФ о пожарной безопасности.

5. Порядок разрешения споров

5.1.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

5.2.В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3.Все претензии по выполнению условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменной форме и направляются контрагенту заказным письмом или вручается лично под расписку.

6. Условия и порядок изменения и расторжения договора

6.1.Настоящий договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

6.2.Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

6.3.Об изменении и (или) расторжении настоящего договора Сторона-инициатор обязана уведомить другую Сторону не позднее, чем за 30-ть дней.

6.4.Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора.

7. Срок действия договора

7.1.Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует 3 (три) года, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока действия договора не последует заявления одной из Сторон об отказе от настоящего договора, его пересмотре, либо о заключении нового договора.

8. Прочие условия

8.1.Настоящий договор составлен на 20 листах, в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

8.2.При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей ЖК РФ:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правилами изменения размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491;

- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354;

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. №170;

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. №25.

8.3.Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2 - Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение №3 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение №4 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение №5 - Акт обследования объектов.

Приложение №6 - Перечень платных услуг по ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий; стоимость платных услуг по электрике.

Приложение №7 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества.

9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

9.1.Заказчик

Жилищно-строительный
кооператив 3
Юридический адрес: 625008,
г. Тюмень, ул. Революции, д. №1

Председатель правления ЖСК-3



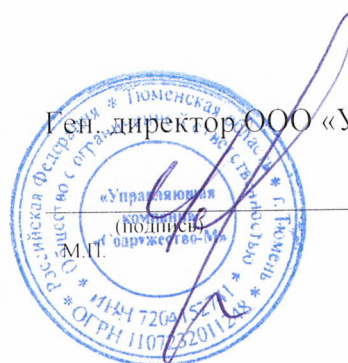
/Е.М. Фатхудинов/

М.П.

9.2.Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Содружество-М»
Юридический и фактический адреса:
625025, г. Тюмень, ул. Мира, д. №57 кв. №4
тел/факс: (3452) 27-66-14; тел.: 27-67-57
р/с 40702810367100009406
Западно – Сибирский банк ОАО «Сбербанка
России» г. Тюмени
к/с 301018108000000000651
ИНН 7204152741, КПП 720401001
БИК 047102651
ОГРН 1107232011248

Ген. директор ООО «УК «Содружество - М»



/О.А. Чернявская/

Состав общего имущества многоквартирного дома

	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № _____ от _____
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), лифты, помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.	
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.	
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень услуг (работ)
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения
4. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
6. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок
8. Информирование граждан - Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги в порядке, установленном п. 4.9. настоящего договора
9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п. 1.7. настоящего договора

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения

Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Периодичность работ
А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов: 1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома (прим.: по данному пункту указывается перечень работ). 2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома (прим.: по данному пункту указывается перечень работ). 3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, и др.). 4. Прочистка канализационного лежака. 5. Проверка исправности канализационных вытяжек. 6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. 7. Проверка заземления ванн.	В день обнаружения		
	В день обнаружения		
	В день обнаружения		
	Ежеквартально		
	Ежеквартально		
	Ежеквартально		
	Ежеквартально		
8. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.	В день обнаружения		
9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.			

10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.	Ежеквартально		
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период: 1. Укрепление водосточных труб, колеи и воронок. 2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы. 3. Снятие пружин на входных дверях. 4. Консервация системы центрального отопления. 5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок. 6. Ремонт просевших отмосток. 7. Устройство дополнительной сети поливочных систем. 8. Укрепление флагодержателей.	Летний период Летний период Летний период Летний период Летний период Летний период Летний период		
В. Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период: 1. Утепление оконных и балконных проемов. 2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей. 3. Утепление чердачных перекрытий. 4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. 5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений. 6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи. 7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках. 8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. 9. Утепление бойлеров. 10. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов. 11. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.	Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период		
12. Консервация поливочных систем. 13. Укрепление флагодержателей. 14. Проверка состояния продухов в цоколях зданий. 15. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок. 16. Поставка доводчиков на входных дверях. 17. Ремонт и укрепление входных дверей. Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров: 1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли. 2. Уплотнение сгонов. 3. Прочистка внутренней канализации. 4. Прочистка сифонов. 5. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках. 6. Укрепление трубопроводов. 7. Проверка канализационных вытяжек.	Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период Осенний период		

8. Мелкий ремонт изоляции. 9. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках. 10. Устранение мелких неисправностей электропроводки. 11. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей. Д. Прочие работы: 1. Регулировка и наладка систем центрального отопления 2. То же вентиляции. 3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления. 4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием 5. Подготовка зданий к праздникам. 6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями. 7. Удаление с крыш снега и наледей. 8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. 9. Уборка и очистка придомовой территории. 10. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.	В день обнаружения Ежедневно В день обнаружения В день обнаружения Осенний период Осенний период Осенний период По необходимости За 10 дней Летний период Зимний период Осенний период Ежедневно Ежедневно		
11. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках. 12. Удаление мусора из здания и его вывозка. 13. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов. 14. Поливка тротуаров и замощенной территории.	Ежедневно Ежедневно Ежедневно Летний период		

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются пользователями помещений.

**Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении
внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного
дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей**

Работы по устранению неисправностей конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Система отопления	до 12 часов
Канализация	до 12 часов
Водоснабжение	до 4 часов
Электроснабжение	до 4 часов
Ремонт кровли (устранение течей)	до 24 часов
Остекление подъездов в зимний период	

А К Т
обследования объектов

г. _____

«__» _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации

(должность, Ф.И.О.)

и Собственник(и) жилого(ых) помещения(й) многоквартирного дома, проживающий(ие)

(Ф.И.О., номер(а) квартиры(р), иные сведения)

Удостоверили

факт

произошедшего

На _____ срок _____ часов в _____ результате

(причина перебоя)

(указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

Подписи сторон:

от Управляющей организации

Собственник(и) жилого(ых) помещения(й)
многоквартирного дома

М.П.

Приложение № 6

к договору

от «__» _____ 2013 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Ген. директор

ООО «УК «Содружество-М»

/О.А. Чернявская/

подпись

2013г.



**Перечень платных услуг по ремонту и замене
внутриквартирного оборудования и установочных изделий
Стоимость оказания платных услуг населению**

№ п/п	Наименование работ	Цена за работу (руб.)
1.	Установка унитаза с бачком непосредственно присоединенным к унитазу	500,00
2.	Установка «Компакт» со смывным бачком	750,00
3.	Установка смывного бочка	200,00
4.	Установка сидений для унитаза	50,00
5.	Установка умывальников с подводкой ХГВС	500,00
6.	Установка умывальника без подводки воды	300,00
7.	Установка мойки кухонного гарнитура	550,00
8.	Установка сифона для раковины	100,00
9.	Установка раковины без гарнитура с подводкой ХГВС	350,00
10.	Установка сифона для ванны	200,00
11.	Установка ванны	700,00
12.	Установка проходных вентилях	200,00
13.	Установка радиаторов 7 секций	700,00
14.	Установка водосчетчика	200,00
15.	Перекрытие стояка	300,00
16.	Смена полотенцесушителя	400,00
17.	Смена стального полотенцесушителя	600,00
18.	Смена полотенцесушителя из нержавеющей	1000,00
19.	Смена смесителя для ванны с душем	200,00
20.	Смена шарового крана смывного бачка	70,00
21.	Смена крана Маевского	150,00
22.	Смена гибкой подводки (под кухонной мойкой)	200,00
23.	Устранение засоров раковин, умывальников	200,00
24.	Устранение засоров унитазов	500,00
25.	Укрепление расшатанного унитаза	250,00
26.	Снятие ванны чугунной	500,00
27.	Прочистка внутри канализации	200,00
28.	Перегруппировка секций радиатора 1 секция	230,00
29.	Прочистка и промывание радиаторов на месте	300,00
30.	Замена чугунной канализационной разводки по квартире на ПВХ 1 п.м.	1000,00
31.	Замена квартирной разводки из труб п/п,м/пластик 1 п.м.	400,00
32.	Нарезка резьбы на стояках ХГВС и отопления	
	Ф15	150,00
	Ф20	200,00
	Ф25	250,00

33	Замена стояков	1500,00
	Черная труба без полотенцесушителя	2000,00
	с полотенцесушителем	1500,00
	Полипропилен без полотенцесушителя	2000,00
	с полотенцесушителем	1500,00
	Металлопластик без полотенцесушителя	2000,00
	с полотенцесушителем	2000,00
	Нержавейка без полотенцесушителя	2000,00
	с полотенцесушителем	2500,00

Работы производятся материалами Заказчика.

Главный бухгалтер ООО «УК «Содружество-М»



С.С. Северухина

«УТВЕРЖДАЮ»

Ген. директор

ООО «УК «Содружество-М»



О.А. Чернявская/

Стоимость платных услуг по электрике

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ (руб.)
1	Подготовительные работы:		
1.1	Штроба в кирпиче	м	200
1.2	Штроба в бетоне	м	300
1.3	Установка накладной распределительной коробки	шт	200
1.4	Установка накладного «бокса»	шт	200
1.5	Устройство ниши под розетку/выключатель/распред коробку в кирпиче	шт	250
1.6	Устройство ниши под розетку/выключатель/распред коробку в бетоне	шт	350
2	Прокладка провода:		
2.1	Прокладка кабель-канала	м	50
2.2	Прокладка кабельной трубы (пластик)	м	80
2.3	Протяжка кабеля в гофру или кабельную трубу сечением до 10 мм ²	м	20
3	Электрощит:		
3.1	Установка и подключение электросчетчика 1-фазного	шт	300
3.2	Установка и подключение УЗО 1-фазного	шт	150
3.3	Установка и подключение дифференциального автомата 2-полюсного	шт	150
3.4	Установка и подключение автомата 1-полюсного	шт	100
4	Светильники:		
4.1	Сборка настенного светильника, бра	шт	50
4.2	Установка и подключение настенного светильника, бра	шт	250
4.3	Сборка люстры	шт	от 150
4.4	Установка и подключение люстры	шт	от 300
4.5	Установка крюка под люстру	шт	50
4.6	Установка и подключение точечного светильника в готовое гнездо	шт	100
5	Фурнитура:		
5.1	Установка и подключение встраиваемых розеток и выключателей	шт	100
5.2	Установка и подключение накладных розеток и выключателей	шт	100
6	Разное:		
6.1	Установка и подключение звонка	шт	250
6.2	Установка и подключение силовой розетки 1-фазной (электроплита)	шт	350
6.3	Установка блока выключателей ванна-туалет-коридор	шт	200
6.4	Подключение вентилятора	шт	250
6.5	Установка и подключение блока защиты галогенных ламп	шт	100

Главный бухгалтер ООО «УК «Содружество-М»

С.С. Северухина

8. Полы. 8.1. Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещениях.	Май-сентябрь	
9. Печи и очаги. 9.1. Устранение неисправностей.	_____	
10. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях. 10.1. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.	Каждые 3 года Ежегодно	
11. Внутренняя система отопления, горячего водоснабжения. 11.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, ГВС, включая домовые котельные.	Летний период Летний период	
12. Внутренняя система водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях). 12.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.	При необходимости ремонта	
13. Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит). 13.1. Установка, замена и восстановление работоспособности.		
14. Мусоропроводы. 14.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.		
15. Внешнее благоустройство. 15.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, контейнерных площадок.		