

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. Стоимость услуг за содержание дома определяется на основании сметы затрат, представляемой Исполнителем, которая утверждается на общем собрании членов ТСЖ «Ирбитская. дом 6».

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.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.3. Размер ежемесячного платежа определяется ежегодно при утверждении сметы затрат общим собранием членов ТСЖ «Ирбитская, дом 6».

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, выставяемых 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, утверждаемом 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

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 30101810800000000651
ИНН 7204152741, КПП 720401001
БИК 047102651
ОГРН 1107232011248

Председатель правления ЖСК-3



/Е.М. Фатхудинов/

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. 9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	В день обнаружения		

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

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

Приложение № 5

к договору

от « ____ » _____ 2013 г.

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 ЗУК «Содружество-М»

/О.А. Чернявская/

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 бачка	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	2500,00
	с полотенцесушителем	

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

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

1. Действие настоящего приложения распространяется на период с «___» 20__ г. по «___» 20__ г..
2. На указанный в п.1 настоящего приложения срок устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору:

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту и периодичность их проведения

Объекты и виды выполнения работ	Сроки проведения	Объемы работ
1. Фундаменты. 1.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.	Май-сентябрь	
2. Стены и фасады. 2.1. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.	Май-сентябрь	
3. Перекрытия. 3.1. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.	Май	
4. Крыши. 4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	Май-сентябрь	
5. Оконные и дверные заполнения. 5.1. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещениях.	По мере необходимости	
6. Межквартирные перегородки. 6.1. Усиление, смена, заделка отдельных участков.	По мере необходимости	
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. 7.1. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.		

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.		

Прошито и пронумеровано, _____
скреплено печатью _____ листа(ов)

Генеральный директор
ООО «УК «Сотрудничество-М»


О.А. Чернявский

