

- межквартирные лестничные площадки, лестницы и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
 - в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
 - д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;
 - е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- 2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении №1 к настоящему Договору.
- 2.4. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении №2 к настоящему Договору.
- 2.5. Перечни работ и услуг, указанных в п.п. 2.3, 2.4 могут быть изменены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.
- 2.6. В перечень коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме включены:
- а) холодное водоснабжение;
 - б) водоотведение;
 - в) отопление;
 - г) горячее водоснабжение (в период отопительного сезона);
 - д) электроснабжение.
- 2.7. Для предоставления собственникам помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг указанных в п. 2.6. настоящего договора, собственники помещений в многоквартирном доме поручают Управляющей организации заключить договора поставки коммунальных ресурсов от имени Управляющей организации и за счет собственников помещений в многоквартирном доме, где Управляющая организация не является потребителем коммунального ресурса.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила). В случае привлечения на договорной основе третьих лиц к оказанию отдельных видов услуг и работ по настоящему договору, ответственность за их действия несет Управляющая организация.
- 3.1.2. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, внутри его помещения.

- 3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников, как в судебном, так и в досудебном порядке.
- 3.2.6. Прекращать предоставление услуг Собственнику в случае просрочки оплаты более трех месяцев (до ликвидации задолженности).
- 3.2.7. Контролировать индивидуальные и общедомовые приборы учета (водомеры, электросчетчики), 1 раз в шесть месяцев производить плановые обходы со снятием контрольных показаний и составлением предписаний на снятие приборов учета (гос.поверка, замена в случае истечения межповерочного интервала, либо сомнения в правильности работы прибора учета).
- 3.2.8. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом предприятий-поставщиков коммунальных услуг.
- 3.2.9. На основании личного заявления собственника помещения в многоквартирном доме производить установку, замену, опломбировку и принятие к учету индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов за дополнительную плату, согласно утвержденной калькуляции Управляющей организацией.
- 3.3. Собственники обязуются:**
- 3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила пользования содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также права и законные интересы соседей, в том числе:
- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
 - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);
- 3.3.2. Вносить плату по настоящему договору в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
- 3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещений в многоквартирном доме, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.
- 3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
- 3.3.7. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещениях многоквартирного дома.
- 3.3.8. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещениях многоквартирного дома, их реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, с обязательным уведомлением Управляющей организации.
- 3.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, обеспечивать сохранность приборов учета.

- 3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества.
- 3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.
- 3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).
- 3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных ресурсов, срывать пломбы с опломбированных счетчиков.
- 3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
- 3.5.6. Без согласования с Управляющей организацией производить замену приборов учета.

4. Цена договора, порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у собственника жилого/нежилого помещения в соответствии с утвержденными ценами на отдельные виды работ и услуг согласно Приложениям №1, №2 к договору и составляют:

№ п/п	Наименование услуг	Стоимость на 1 м ² , руб.
1	Работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома (МКД), в т.ч.	9,96
1.1	Работы по содержанию несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома	1,06
1.2	Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения МКД	2,05
1.3	Работы по содержанию иного имущества многоквартирного дома	6,85
2	Текущий ремонт	5,72
3	Капитальный ремонт	1,5
	Всего	17,18

- 4.2. Размер платы может быть пересмотрен решением общего собрания собственников многоквартирного дома, а так же изменяется согласно изменениям тарифов, принимаемых решениями Администрации Беловского городского округа.
- 4.3. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, вносится Собственниками ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по платежным извещениям на расчетный счет ООО «БЦКП» в соответствии с агентским договором, заключенным между ООО «БЦКП» и ООО «Эксперт».
- 4.4. Начисление оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся организациями и предприятиями, которые эти услуги оказывают, по тарифам и нормативам, установленным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ. Начисление оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги может производиться Управляющей организацией при согласовании с Собственником.
- При наличии у Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится в соответствии с требованиями Постановления правительства №354 от 06.05.2011г.

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- 6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющей организации.

7. Срок действия договора

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и Управляющая организация приступает к его исполнению с «01» декабря 2013 г.
- 7.2. Договор действует до «30» ноября 2014 года.
- 7.3. Если ни одна из сторон за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора не обратится к другой стороне с письменным предложением о его расторжении, настоящий договор считается пролонгированным на следующий год на тех же условиях.

8. Условия и порядок расторжения договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников, в случае предусмотренном ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания одним из собственников помещений в многоквартирном доме либо уполномоченным общим собранием;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения — в судебном порядке.

9.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. При этом к претензии прилагаются обосновывающие ее документы (протоколы осмотра, акты и т.д.), составленные с участием представителей обеих сторон.

9.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами.

9.4. В случае изменения законодательства Российской Федерации, Кемеровской области, нормативных правовых актов органов местного самоуправления Беловского городского округа условия настоящего договора считаются соответствующими измененными с момента

1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	<p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</p> <p>выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стен и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год (весной и осенью)			
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	<p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год (весной и осенью)	По мере необходимости	1 раз в год	В случае выявления дефекта
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	<p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.</p>	2 раза в год (весной и осенью)			
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	<p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание;</p> <p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (додовчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год (весной и осенью)	Постоянно	В случае выявления дефекта	

2.3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета;	Ежегодно после окончания отопительного		
		постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Постоянно		
		контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	В случае выявления дефекта		
		восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;			
		контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;			
		контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;			
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;					
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год				
2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	Ежегодно после окончания отопительного периода		
		промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
		проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	По мере необходимости		
		удаление воздуха из системы отопления;			
2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	2 раза в год (весной и осенью)		
		проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;			
		техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	В случае выявления дефекта		
		контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков и проводки.			
3	Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме			6,85	113929,20
3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	сухая уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей;	3 раза в неделю		
		влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, протирка поручней лестничных маршей, дверных ручек;	летом 2 раз в месяц, зимой 1 раз в месяц		
		влажная протирка подоконников, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, чердачных лестниц;	2 раза в год (весной и осенью)		
		мытьё окон, стеновых панелей, обметание потолков, стен;	2 раза в год (весной и осенью)		
		проведение мероприятий, не допускающих проникновения посторонних лиц в подвальные и чердачные помещения проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	Постоянно		
		1 раз в год			

жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.



Управляющая организация:

Генеральный директор _____

С.М. Козлов

Собственники:

Председатель совета МКД _____

/Бордушко Е.С./

8. 3. Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Незамедлительно
8. 4. Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки
9. Неисправности приборов учета потребления воды, тепловой и электрической энергии	5 суток

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



Управляющая организация:

Генеральный директор _____

С.М. Козлов

Собственники:

Председатель совета МКД _____

/Бордушко Е.С./