

ДОГОВОР № 09-ДУ
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: г.КИРОВ, ул.СЕВАСТОПОЛЬСКАЯ, д.5

«07» ноября 2018 г.

г.Киров

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Азбука быта», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Деминой Татьяны Викторовны, действующего на основании Устава, и Собственники помещений (квартир, частей квартир, комнат в коммунальных квартирах, нежилых помещений) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Киров, ул. Севастопольская, дом 5, именуемые в дальнейшем «Собственники», «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом управляющей компанией, а так же пользования коммунальными услугами.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

- Собственник жилого и нежилого помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке;

- Пользователи помещения - члены семей Собственников помещений;

- Наниматели - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях найма;

- Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, свидетельств собственности, либо на иных законных основаниях;

- Общее имущество многоквартирного дома – имущество, указанное в Техническом паспорте на строение, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

- Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме) – Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

- Общая площадь помещения в многоквартирном доме состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;

- Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире;

- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

- Коммунальные услуги - холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия;

- Содержание Общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:

- содержание подвала, чердака, мусорокамер, кровель, лифта(ов);

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

- Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома и поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:

- текущий ремонт инженерных систем МКД;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации);

- Придомовая территория – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы и размеры которого определены на основании данных государственного кадастрового учета (номера), с указанием уникальных характеристик объекта



Демина Т.В.
Ген. директор УК Азбука Быта

недвижимости, разрешенного использования и сведений об элементах озеленения и благоустройства, а также иных, расположенных и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объектов и сооружений.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, который составляется при приемке дома в управление Управляющей компанией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организацией Собственниками.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 5 по адресу: г. Киров, ул. Севастопольская от «___» _____ 201__ г.

3.2. Условия настоящего договора определены Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

3.3. Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют право пользования данным помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником помещения и членами его семьи.

Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Распоряжение Общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. Управляющая компания по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках полученных средств:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание;

4.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия.

4.2. Перечень подлежащих выполнению работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определен Приложением № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (план текущего ремонта) утверждается решением общего собрания собственников дома после составления акта технического состояния многоквартирного дома и на его основании с учетом предложений Управляющей компании (ЖК РФ ст.161-162), Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, других нормативных правовых и нормативных технических документов. Текущий ремонт общего имущества дома производится за счет дополнительных средств Собственников, оплаченных на основании выставленного платежного документа.

4.4. Услуги и работы, не предусмотренные Приложением №2 к договору оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату.

4.5. Перечень работ и услуг по текущему ремонту может быть изменен Управляющей компанией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам.

4.6. При возникновении необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями исполнения обязанностей согласно Раздела 6 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 30 дней со дня выставления счета.

4.7. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 4.1.2. и в п. 4.1.3. настоящего договора (далее – «специализированные организации»).

4.8. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей компании в соответствии с настоящим договором.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Управляющая компания обязуется:

5.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

5.1.1. представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;

5.1.2. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома;

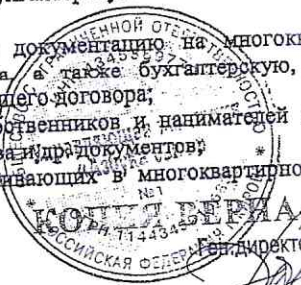
5.1.3. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома;

5.1.4. вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность, необходимые для управления многоквартирным домом;

5.1.5. принять имеющуюся, вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

5.1.6. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок с места жительства и других документов;

5.1.7. организовывать оформление документов и учет проживающих в многоквартирном доме граждан по паспортно-визовому режиму;



Ген. директор УК Азбука Быта
Демина Т.Р.

5.1.8. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

5.1.9. организовать начисление и предоставление – в соответствии с действующим законодательством - Собственникам и нанимателям помещений мер социальной поддержки по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, заключить для этого необходимые договоры;

5.1.10. организовать систематический контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах;

5.1.11. обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственника или нанимателя помещения и совместно с ним проживающих лиц при отсутствии технической возможности установки индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета;

5.1.12. вести учет доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

5.1.13. ежегодно представлять на рассмотрение собственников помещений в многоквартирном доме отчет о доходах и расходах многоквартирного дома путем размещения его на информационных стендах подъездов и в государственной информационной системе;

5.1.14. осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, заключать необходимые договоры;

5.1.15. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящих в предмет настоящего договора.

5.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.2. настоящего договора, в объемах поступивших от собственников денежных средств, а именно:

5.2.1. надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

5.2.2. техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, содержание внутридомовых сетей и придомовой территории, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;

5.2.3. систематическое проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома;

5.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

5.3. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными организациями требований, установленных Жилищным Кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества, Правилами пользования жилыми помещениями, другими нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами.

5.4. Обеспечивать Собственников помещений коммунальными услугами путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение;

5.5. Представлять на утверждение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома планы проведения текущего ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение и размера платы для каждого Собственника).

5.6. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5.7. Доводить до сведения Собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах, определенных Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая компания вправе:

5.8. Заключать в интересах, от имени и за счет Собственников помещений необходимые договоры.

5.9. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

5.10. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

5.11. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и коммунальные услуги, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.12. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в п. 4.2 и в п. 4.3. в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

5.13. Осуществлять за свой счет, в интересах Собственников помещений, инвестиционную деятельность, в т.ч. в форме капитальных вложений, в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений, определяющими размер и порядок инвестирования Управляющей компанией средств в Общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками.

5.14. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранения допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

5.15. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

5.16. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание



денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

5.17. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

5.18. Требовать от Собственника, нанимателя, владельца допуска в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании или специализированных организаций для осмотра технического и санитарного состояния помещения, внутриквартирного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.19. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, произвести начисление платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

5.20. Сдавать в аренду или пользование жилые, нежилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома, иные объекты Общего имущества многоквартирного дома на основании полномочий, предоставленных решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятого в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Доходы от сдачи в аренду объектов Общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

5.21. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

5.22. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

5.23. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению.

5.24. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергообережению и повышению энергетической эффективности.

5.25. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту (в случае принятия решения общим собранием собственников), санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

6. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник помещения обязан:

6.1. Оплачивать содержание, ремонт (в случае принятия решения общим собранием собственников) и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, стоимость предоставляемых коммунальных услуг.

6.2. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доля общего имущества многоквартирного дома.

6.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

6.3.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

6.3.2. бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

6.3.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

6.3.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

6.3.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

6.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

6.3.7. экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

6.3.8. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

6.3.9. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену поврежденных Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

6.3.10. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 до 6.00 час.;

6.3.11. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;

6.3.12. соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

6.4. Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги - в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи - в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

6.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей - уплачивать пени в размере и порядке, установленных действующим законодательством.

6.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей компанией до момента перехода права собственности.

6.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

6.7.1. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

6.7.2. работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

6.8. Извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

6.9. В сроки, установленные действующим законодательством с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей компании информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Собственником;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;

- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) - на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот;

- копии акта ввода в эксплуатацию и свидетельства о проверке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в жилом и (или) нежилом помещении.

6.10. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.

6.11. Предоставлять Управляющей компании показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг ежемесячно с 20-го по 22-е число текущего месяца посредством телефонной связи, электронной почты, путем предоставления указанной информации на сайт либо иным доступным способом. В случае непредоставления Собственником, нанимателем или иными пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, Управляющая компания вправе производить расчет размера оплаты коммунальных услуг за текущий месяц в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.12. Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую компанию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Незамедлительно сообщать диспетчеру Управляющей компании по тел. (8332) 76-07-96, либо диспетчеру аварийной службы по телефону (8332) 76-07-96 о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

6.13. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

6.14. При наличии согласия (решения) собственников дома на размещение оборудования (в т.ч. кондиционеров) на общем имуществе дома получить технические условия на размещение этого оборудования в Управляющей компании и исполнить их при монтаже такого оборудования.

6.15. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

Собственник помещения вправе:

6.16. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и долей в Общем имуществе многоквартирного дома.

6.17. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающие требованиям установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих требованиям законодательства РФ по параметрам качества и безопасности.

6.18. Требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за коммунальные услуги при условии представления подтверждающих документов установленного образца:

- вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных услуг - в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ;

- вследствие временного отсутствия Собственника или нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке и отсутствия технической возможности установки индивидуальных (квартирных) приборов учета.

6.19. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в проведение работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, при наличии решения общего собрания собственников помещений.

6.20. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

Собственник помещения не вправе:

6.21. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения - без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6.22. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления, использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды, др.).

6.23. 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.



6.24. Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

6.25. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

6.26. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, производить самостоятельные отключения систем общедомового инженерного оборудования, осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования и совершать иные действия, в результате которых в помещении многоквартирного дома будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

6.27. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.28. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.

6.29. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

7. ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ.

7.1. Собственник вносит на расчетный счет Управляющей компании или в кассу агента по приему платежей денежные средства в размере начисленных:

- платы за содержание общего имущества многоквартирного дома;
- платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- платы за коммунальные услуги;
- платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома при наличии решения общего собрания собственников помещений.

- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

7.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги в месяц определяется:

а) за коммунальные услуги – исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке, с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника помещения, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета), других данных.

При отсутствии приборов учета размер платежей за коммунальные услуги определяется по установленным нормативам их потребления.

б) за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома в месяц устанавливается в размере 21 руб./кв.м. общей площади занимаемого помещения, НДС не облагается.

в) платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных в установленном порядке, с учетом общей площади помещений, входящих в состав общего имущества, общей площади жилых и нежилых помещений в доме и площади занимаемого помещения.

г) за текущий ремонт – в размере, определенном общим собранием собственников помещений в доме, в зависимости от объемов и стоимости запланированных по дому работ.

7.3. В случае проведения Управляющей компанией или специализированной организацией ремонтных, профилактических и прочих работ на общем имуществе многоквартирного дома (на стояках горячего/холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, на слаботочной и силовой электропроводке и др.), закрытого плиткой, панелями и т.п. конструкциями, работы по демонтажу и восстановлению конструкций выполняются за счет Собственника, нанимателя, владельца помещения. В случае проведения Управляющей компанией или специализированной организацией вынужденных ремонтных работ по приведению общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом/нежилом помещении дома и имеющего отклонение от проекта, в первоначальное состояние, указанные работы выполняются за счет Собственника, нанимателя, владельца помещения.

7.4. Плата за содержание жилого помещения, коммунальные услуги вносится Собственником помещения в срок до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании представленных Управляющей компанией платежных документов. Иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определенный решением Общего собрания собственников многоквартирного дома.

7.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в размере, установленном законодательством, действующим на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от не внесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

7.6. В случае неполного (несвоевременного) внесения Собственниками помещений платежей, указанных в п. 7.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата коммунальных услуг и услуг Управляющей компании. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 4.1.2. настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств.

7.7. Неиспользование Собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии Собственника, нанимателя или иных лиц и отсутствии технической возможности установки индивидуального или общего (квартирного) прибора учета вносится плата за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

7.8. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести начисление платы в соответствии с действующим законодательством.



8. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

- 8.1. В ходе осуществления контроля Собственник имеет право:
- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
 - знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.
- 8.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:
- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектно-сметной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов.
- 8.3. Собственник имеет право требовать от управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту (при наличии решения общего собрания собственников) общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно Приложению № 1 настоящего договора. Управляющая компания несет ответственность в случае причинения вреда Общему имуществу дома подрядными организациями, привлеченными Управляющей компанией для выполнения работ.

9.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.

9.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

9.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

10. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» субъекты персональных данных настоящим дают свое согласие Управляющей компании на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение их персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства, паспортные данные, данные о составе семьи, данные о расчетах за жилищно-коммунальные услуги, исключительно в целях организации предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг.

10.2. Настоящее согласие дается с целью осуществления паспортного и регистрационного учета на месте жительства и по месту пребывания; выполнения операций прибытия/убытия; ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном и на бумажном носителе; ведения лицевого счета субъекта персональных данных; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, предоставления мер социальной поддержки по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном и на бумажном носителе; исполнения прочих условий договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как Управляющей компанией, так и организацией, с которой у Управляющей компании заключен договор.

10.3. Для исполнения данного договора Управляющая компания может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных в случаях прямо установленных законом.

10.4. Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания данного договора и действует в течение неопределенного срока.

10.5. Субъекты персональных данных уведомлены о своем праве отозвать согласие путем подачи в Управляющую компанию письменного заявления после окончания действия договора управления.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий Кировской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

11.2. Настоящий договор заключается сроком на 5 (пять) лет.

11.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.4. Настоящий договор может быть изменен и расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

11.5. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

11.6. В случае, если на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений деятельность Управляющей компании по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей компании должно быть вынесено предупреждение с установленным сроком для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 30 (тридцати) дней.

11.7. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения собственниками обязанностей, предусмотренных разделом 6 настоящего договора, известив об этом Собственников помещений не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты отказа.

11.8. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение двух месяцев с момента расторжения договора.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.



12.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся текущего ремонта и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и участия в Собраниях собственников жилых помещений.

12.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем направления претензий. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 30 дней.

12.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

12.5. В случае прекращения настоящего договора техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, материальные ценности, являющиеся общим имуществом Собственников помещений, передаются вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанного в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

12.6. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение №2 «Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложение №3 «Акт технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

1. Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир инежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления (при наличии по проекту дома), систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода (при наличии по проекту дома), грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии по проекту дома), сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

2. Границы эксплуатационной ответственности

2.1. Внешние:

2.1.1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей организацией (Внешняя граница сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

2.1.2. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиком газа и Управляющей организацией (Внешняя граница сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома) является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.2. Внутренние:

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (Внутренняя граница инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома) является:

А) по холодному водоснабжению – вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентиль – сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.



- Б) по водоотведению – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стойке трубопровода водоотведения;
- В) по электроснабжению – вводные клеммы на индивидуальных, общих (квартирных) приборах учета электрической энергии, в случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета – отключающие аппараты квартиры, нежилого помещения;
- Г) по газоснабжению – запорный кран (отключающего устройства), расположенный на стоянках (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ

по содержанию общего имущества многоквартирного дома

1. Проведение периодических технических осмотров МКД:

в отношении фундаментов и технических подвалов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; проверка технического состояния видимых частей конструкций, в т.ч. проверка гидроизоляции видимой части и систем водоотвода; при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

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

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

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

в отношении стен:

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

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

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

в отношении перекрытий:

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

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

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

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

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

в отношении колон и столбов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

контроль состояния металлических закладных деталей;

в отношении кровли:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка оборудования, расположенного на крыше;

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

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, крепежных элементов несущих конструкций крыши, водосточных устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, и не требующих проведения капитального ремонта и объемного текущего ремонта – их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении лестниц:

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

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

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости);

в отношении фасадов:

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



выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций и ненесущих конструкций обслуживающих более 1 помещения, гидроизоляции;

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

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

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

в отношении перегородок в местах общего пользования

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

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

в отношении внутренней отделки и полов помещений относящихся к общему имуществу МКД:

проверка состояния внутренней отделки, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

проверка состояния основания полов, поверхностного слоя полов;

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

в отношении оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

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

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

в отношении системы вентиляции:

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

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами;

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

в отношении систем водоснабжения и водоотведения:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу МКД, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

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

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

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

Дополнительные работы, выполняемые при подготовке к зимней эксплуатации и запуске систем отопления и горячего водоснабжения:

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

проведение пробных пусконаладочных работ;

удаление воздуха из системы отопления.

в отношении электрооборудования оборудования в многоквартирном доме:

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

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

дополнительные работы в отношении электрооборудования оборудования в многоквартирном доме: не реже одного раза в три года проверка заземления обложки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

2. Работы по содержанию общего имущества в отношении внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений силами специализированной организации

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

3. Уборка мест общего пользования:

сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек по необходимости;

мытьё окон по необходимости;

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

4. Содержание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория):

в холодный период года:

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

сдвигание свежесыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;



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

очистка придомовой территории от наледи и льда;

уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;

в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории

общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.

6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.

7. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

8. Услуги по управлению многоквартирным домом.

9. Дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества:

Вывоз снега с придомовой территории с погрузкой (объем 50 куб.м.)

Озеленение территории путём посадки газонной травы и их содержание (20 кв.м.)

Устройство клумб и их содержание (20 кв.м.)

Обслуживание систем электроснабжения запирающихся устройств контейнерной площадки.

Техническое обслуживание систем видеонаблюдения:

— один плановый и один аварийный выезд специалиста Управляющей компании на объект в месяц;

— проверка работоспособности системы в целом, консультационные услуги по работе системы;

— удаленное администрирование Системы (при наличии технической возможности);

— внесение изменений в алгоритм работы системы по желанию Заказчика;

— диагностика системных ресурсов, проверка дисковых массивов на наличие ошибок;

— диагностика возможных неисправностей оборудования и мелкий ремонт на месте;

— проверка системных параметров и настроек регистратора;

— очистка объектива и стекла термокожуха, проверка термокожуха на герметичность;

— настройка направления камеры;

— диагностика кабельной сети, визуальный осмотр соединений

Услуги по модернизации, установке программного обеспечения для удаленного просмотра, настройке удаленных рабочих мест и мобильных устройств, подключению дополнительных устройств к системе, замена, покупка, установка видеокamer (в т.ч. стоимость видеокamer) в предмет договора управления не входят, в тариф на содержание не включаются и выполняются в рамках другого договора за отдельную плату.

.. ПРИЛОЖЕНИЕ №3

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

№ _____, ул. _____

" " _____ 20__ г.

г. _____

Комиссия в составе представителей Управляющей организации _____ и уполномоченного представителя собственников _____ произвела обследование данного многоквартирного дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____

Материал стен _____

Число этажей _____

Количество подъездов _____

Наличие подвала или полуподвала _____ кв. м

Мансарда _____ кв. м

Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.

Общая площадь помещений _____ кв. м

В том числе: _____ кв. м

Жилая _____ кв. м

Количество квартир _____, комнат _____

Количество собственников жилых помещений _____

Количество нанимателей жилых помещений _____

Торговые помещения _____ кв. м, производственные _____ кв. м

Учреждения _____ кв. м, склады _____ кв. м

Гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м

Прочие _____ кв. м

Подсобные постройки: _____



Прачечные (отдельно стоящие) _____ кв. м
и др. _____

Количество собственников нежилых помещений _____

Общее количество потребителей _____ <1>

Дом оборудован _____

(горячим и холодным водоснабжением, центральным,

печным, местным отоплением, электроснабжением установленной

максимальной мощностью _____ кВт

мусоропроводом, лифтом и т.д.)

<1> При установлении количества Потребителей, которым предоставляются услуги, учитывается количество собственников жилых помещений, членов семей собственников, нанимателей жилых помещений, членов семей нанимателей, собственников нежилых помещений, а также количество сотрудников, работающих в организациях, расположенных в нежилых помещениях многоквартирного дома.

2. КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

	Ед.из- ме- рени- я	Всего	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт	Примечание
1.Крыша					
Кровля					
Ограждения и снегозадержание					
Парапеты					
Слуховые окна					
Оголовки вентиляц					
Внутренние водостоки					
Наружные водостоки					
Воронки					
Отмёты					
2.Фасад					
Архитектурная отделка					
Цоколь					
Балконы					
Козырьки над подъездами					
Козырьки над балконами					
Пожарные лестницы					
Окна					
Двери					
Крыльца					
3.Фундаменты					
Ленточные монолитные					
Ленточные сборные					
Столбчатые					
Отмостка					
4.Перекрытия					
Чердачные					
Утепление на чердаке					
Междуэтажные					
Подвальные					
5.Лестничные марши					
6.Благоустройство					
Тротуары					
Проезды					
Скамейки					
Урны					
Контейнерные площадки					
7.Теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение					



Система отопления				
Система горячего водоснабжения				
Система холодного водоснабжения				
Система водоотведения				
Система внутренней ливневой канализации				
Общедомовые приборы учета				
Повысительные насосы				
Циркуляционные насосы				
Дренажные насосы				
Транзитные трассы				
Теплообменные аппараты				
8.Электроснабжение				
Вводно-распределительное устройство				
Кабели, провода				
Распределительные щиты с отключающими устройствами				
Осветительные точки				
Общедомовые приборы учета				
9.Газоснабжение				
Внутренний газопровод				
10Прочее оборудование				
Лифты				

Строение находится в _____ состоянии и/или нуждается в _____

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:

ООО Управляющая компания «Азбука быта»
 Юридический адрес: 610050, г. Киров, ул. Садаковская, д. 10, пом.12
 Почтовый адрес: 610050, г. Киров, ул. Садаковская, д. 10, пом. 12
 ИНН 4345389770, КПП 434501001
 ОГРН 1144345015583
 р/с 40702810500009101353 в ОАО КБ «Ульянов» г. Киров
 к/с 30101810100000000711
 БИК 043304711
 Тел. (8332) 76-07-96

Генеральный директор _____



Г.В. Демина _____

«Собственник»:

Помещение общей площадью _____ кв.м.

Наименование _____

(ФИО): _____

Адрес: _____

ИНН: _____

Свидетельство о праве собственности № _____

Паспортные данные: _____

Банковские реквизиты: _____

Телефон: _____

Иные данные _____

Подпись _____

м.п. _____



Азбука Быта
 Демина Т.В.