

ДОГОВОР № 8

Управления многоквартирным домом
расположенного по адресу: г. Темрюк, дом № 73 по ул. Ленина

г. Темрюк

«1» июля 2014г.

Собственники и наниматели помещений многоквартирного дома № 73 по ул. Ленина в лице председателя Совета многоквартирного дома Сабурова Александра Сергеевича проживающего в квартиры № 82, действующей(его) на основании протокола № 6, общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме № 73 по ул. Ленина от 28.06.14г, именуемые в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная компания», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», действующее на основании Устава, в лице директора Скляренко Павла Викторовича, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор, далее Договор, о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Собственники** - лица, владеющие на праве собственности помещениями по адресу: г. Темрюк ул. Ленина № 73 (в дальнейшем Дом), находящимися в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. **Собственники** владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Общая площадь дома участвующая в договоре составляет : 4381,06 м²/кв.

1.2. **Исполнитель** - организация, на которую Собственниками на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по обслуживанию, текущему ремонту

капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие **Собственникам** помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие 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.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться обслуживание, указан в **Приложении 1**.

1.4. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает совет многоквартирного дома, в лице председателя совета, избранного общим собранием собственников и уполномоченный ими представлять интересы собственников по вопросам обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

1.5 Расчетный и лицевой Счета.

- а. **Расчетный счёт** ООО «Жилищная компания» – текущий (расчётный) банковский счёт в **ОАО «Крайинвестбанк» № 40702810600230000193**, принадлежащий ООО «Жилищная компания» и используемый данной организацией для аккумулирования средств, полученных от собственников жилых помещений в МКД, по договору управления МКД, так же для осуществления текущей хозяйственной деятельности предприятия.
- б. **Лицевой счёт МКД** – это вид статистического учета, ведущийся в ООО «Жилищная компания». Лицевой счет МКД должен быть открыт на каждый многоквартирный дом, с которым заключен Договор на обслуживание. Лицевой счет МКД представляет собой : «Карточку учета поступлений и расходов на нужды МКД», в которой отражаются статьи накопления (в соответствии с перечнем статей, указанным в п.4.4 настоящего договора по каждой статье отдельно) и проведенных работ с фактическими суммами накоплений и расходования. **Лицевой счет МКД не является банковским расчетным счётом.**

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1 В соответствии с настоящим договором управления многоквартирным домом одна сторона (Исполнитель) по заданию другой стороны (Заказчика) в течение срока, указанного в п. 7.1. настоящего договора за плату, указанную в п. 4.3. настоящего договора обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Темрюк ул. Ленина д. 73 , оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком Доме.
- 2.2 Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется обслуживание по настоящему договору, содержится в **Приложении № 1** к Договору.
- 2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственников является:
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
 - на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).
При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках;
 - на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); - на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.
Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.
- 2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, оказываемых **Исполнителем**, согласован сторонами в **Приложении № 2** к настоящему Договору.
- 2.5. Перечень дополнительных работ и услуг по ремонту внутри помещений Собственников, не являющихся общим имуществом, оказывается **Исполнителем** дополнительно (**Приложение № 3**), согласно утвержденной калькуляции.
- 2.6. Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте общего имущества дома **Приложение №4**.
- 2.7. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме (**Приложение № 5**).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах «Заказчика» и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в **Приложении № 1** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества **Исполнитель** обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения **Заказчика**;

- По письменному согласованию с Заказчиком, с указанием стоимости работ (услуг), для регулярных (не реже 1 раза в год) или разовых работ (услуг), проводить выбор исполнителей (проводить работы (оказывать услуги) самостоятельно, либо с привлечением подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключать с ними договоры. - вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство По требованию **Заказчика** предоставлять отчет о выполненных работах по ремонту и обслуживанию общедомового имущества, не позднее 20 числа месяца следующего за отчетным.;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки **Заказчика** на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- производить распечатку платежного документа (счета-квитанции) и взимать денежные средства с собственников жилых помещений. Вести полное абонентское обслуживание.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Заказчика**, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение **30 дней** со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.5. Вести лицевой счет **Заказчика**. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением **Заказчику** расчетных документов (квитанций) до 10 числа месяца, следующего за отчетным по утвержденным тарифам через почтовый ящик. Исполнитель ни при каких обстоятельствах не имеет права на списание денежных средств с Лицевого счёта **Заказчика**. (подсчёта «**Резерв на проведение текущего ремонта**») без уведомления и согласования с собственниками помещений, в лице Председателя или членов Совета МКД.

3.1.6. Использовать поступающие денежные средства исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме «**Заказчика**», включая «свободно аккумулируемые средства на подсчёте «**Резерв на проведение текущего ремонта**».

3.1.7. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности **Собственников** помещений по установленным платежам за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. за капитальный ремонт).

3.1.8. Осуществлять ведение претензионной работы и судебно-исковой работы с поставщиками и подрядчиками по показанным услугам при их неудовлетворительном качестве.

3.1.9. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Принимать, по согласованию с «Заказчиком», решение о включении в план работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. По письменному согласованию с **Заказчиком** проводить выбор

подрядчиков (с указанием для заказчика стоимости работ (услуг) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Вести в соответствии с п. № 2 Ст.154 ЖК РФ расчеты с Заказчиком за представленные услуги и выполненные работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. Предъявлять требования к «Заказчику» по своевременному внесению платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.5. По согласованию с «Заказчиком», организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Заказчика а так же за счет собственника и за дополнительную плату выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри их помещения - в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;

3.2.6. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;

- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется через помещения собственников.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственные помещения в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность **Исполнителю** своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц **Исполнителей**.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу **Исполнителя** по телефону 5-23-09 о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно производить оплату по счет - квитанциям, предоставляемым **Исполнителем** из расчета указанного в п. 4.3. настоящего договора.

3.3.6. Уведомлять **Исполнителя** в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с

требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. Собственникам помещений уведомлять письменно **Исполнителя** и согласовывать с жильцами подъезда о предстоящем ремонте в собственном помещении.

3.3.10. Рассматривать и утверждать с участием **Исполнителя**, планы мероприятий на год, планы проведения капитального ремонта.

3.3.11. Предоставлять по требованию **Исполнителя** необходимую для обслуживания документацию.

3.3.12. Назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ **Исполнителя** и аварийных служб, в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения **Заказчика** в случае длительного отсутствия собственника в квартире.

3.3.13. Производить оплату за потребленные в жилом/нежилом помещении, а также потребленные в местах общего пользования и на общедомовые нужды коммунальные ресурсы и услуги - напрямую ресурсоснабжающим организациям.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами

3.4.2. Поручать **Исполнителю** подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по управлению содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

Предлагать исполнителей (физических или юридических лиц) для выполнения конкретных работ (услуг), регулярных или разовых, а при неудовлетворительном качестве, либо финансово не выгодных условиях выполнения работ (услуг), требовать расторжения договора с подрядной организацией (физ. лицом)

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине **Исполнителя** или **Подрядчиков**, работающих по договору с **Исполнителем**.

3.4.5. Обращаться с жалобами на действия или бездействие **Исполнителя** в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств **Исполнителя** по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа **Собственников**. Требовать от **Исполнителя** в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.4.7. Содействовать **Исполнителю** в работе с **Собственниками** и нанимателями в пределах, отнесенных к его компетенции.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ

Услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома

4.1. Плата за услуги и работы по управлению содержанию и текущему ремонту, общего имущества Дома устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий по содержанию, текущему ремонту общего имущества один раз в год, и изменяется не чаще чем один раз в год, о чем собственники помещений уведомляются на обратной стороне платежных документов, и в средствах массовой информации.

4.2. Размер платы за услуги, работы по управлению содержанию и ремонту, в том числе капитальному ремонту общего имущества Дома определяется на основании обоснованных расчетов, произведенных исполнителем.

4.3. Размер платы за услуги Исполнителя составляет:

- за управление и содержание общего имущества в МКД - **8,00 рублей за 1 кв.м.** общей площади жилья,
- резерв на проведение текущего ремонта общего имущества в МКД – **4,57 рублей за 1 кв.м.**

4.4 Основными составляющими платы за управление и содержание общего имущества в МКД, являются:

- Уборка придомовой территории - 2,26 руб.
- Испытание электрооборудования жилых домов — 0,04
- Содержание вентканалов и дымоходов - 0,04
- Противопожарная обработка кровли - 0,10
- Техническое обслуживание газопроводов -0,03 -АДС -1,88
- Общехозяйственные расходы -2,02
- Внереализационные расходы -0,49
- Расходы по полной себестоимости - 11,43
- Прибыль 10% -1,14

Основными составляющими резерва на проведение текущего ремонта общего имущества в МКД, являются:

- Ремонт конструктивных элементов зданий - 1,46
- Ремонт общих коммуникаций и общего инженерного оборудования жилых домов - 1,49
- Дополнительный резерв на проведение текущего ремонта - 1,62

4.5. **Исполнитель** имеет право на ежемесячное списание денежных средств с лицевого счета «Заказчика» по следующим позициям: уборка придомовой территории, АДС, общехозяйственные расходы, внереализационные расходы, прибыль.

4.5. Все изменения стоимости услуг должны фиксироваться дополнительным соглашением к настоящему договору подписываемым председателем совета многоквартирного дома и Исполнителем не чаще одного раза в год.

Исполнитель имеет право использовать средства, накопившиеся на любой из статей:

- а) «Испытание электрооборудования жилых домов»,
- б) «Содержание вентканалов и дымоходов»,
- в) «Противопожарная обработка кровли»,
- г) «Техническое обслуживание газопроводов»,
- д) «Резерв на проведение текущего ремонта конструктивных элементов зданий»,
- е) «Резерв на проведение текущего ремонта общих коммуникаций и общего инженерного оборудования жилых домов», «Дополнительный резерв»,

на выполнение работ (услуг) по любой другой статье п. 4.4 настоящего договора, исключительно с согласия «Заказчика»

4.6. Все работы и услуги по настоящему договору выполняются только при наличии денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. **Заказчик** поручает **Исполнителю** осуществление сбора платежей за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Дома.

5.2. Плата за управление содержание и текущий ремонт общего имущества Дома вносится собственниками помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. Исполнитель вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений и нанимателей, несвоевременно или не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки со следующего дня после начисления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Критериями эффективности работы Исполнителя являются:

- 1) Предоставление услуг по управлению содержанию и текущему ремонту

общего имущества с надлежащим качеством.

2) Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядчиками.

3) Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003г. № 170.

6.2. Исполнитель несет ответственность за выполнение работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту в пределах гарантийного срока:

1) на текущий ремонт и общестроительные работы - 6 месяцев;

2) на ремонт инженерных сетей - 1 год;

3) на капитальный ремонт - 2 года.

6.3. Стороны несут ответственность по своим обязательствам согласно договора в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 год.

с «1» сентября 2014г. по «01» сентября 2015 г.

7.2. Если ни одна из Сторон в 30_ти дневный срок до истечения срока действия настоящего Договора не заявит о намерении его расторгнуть, то настоящий договор продлевается на неопределенный срок на тех же условиях. В случае внесения изменений в действующий договор, любой из сторон, изменения вносятся не ранее чем за 30 календарных дней до вступления их в силу.

7.3. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашениях. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока Договора, если иное не установлено самим соглашением, о выборе управляющей компании, либо другой компании для выполнения работ (оказания услуг) по обслуживанию и ремонту общего имущества МКД

7.4. Досрочное расторжение договора.

а) Договор, может быть, расторгнут досрочно по инициативе «Исполнителя» если уровень ежемесячных платежей производимых Заказчиком будет ниже 70% от общей суммы, необходимой для содержания общего имущества многоквартирного дома. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Заказчика в случае, если общим собранием жильцов будет принято хотя бы одно из нижеуказанных решений:

- о самостоятельном сборе, учете и расходовании средств МКД
- об образовании (присоединении к) ТСЖ

б) Договор, может быть, расторгнут досрочно по инициативе «Заказчика» в случае, если общим собранием жильцов будет принято хотя бы одно из нижеуказанных решений:

- о самостоятельном сборе, учете и расходовании средств МКД
- об образовании (присоединении к) ТСЖ

- о выборе управляющей компании, либо другой компании для выполнения работ (оказания услуг) по обслуживанию и ремонту общего имущества МКД»

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Перечни, указанные в Приложениях №№ 1-6 могут быть изменены по предложению Заказчика (на основании решения общего собрания собственников помещений Дома) и с согласия Исполнителя.

8.2. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. При прекращении договорных отношений с Заказчиком по инициативе любой из сторон, «Исполнитель» в течение 60-ти календарных дней с даты расторжения Договора, перечисляет на указанный Заказчиком **отдельный расчетный (банковский счет)** неизрасходованные средства, оставшиеся на накопительных статьях:

- 1.«Испытание электрооборудования жилых домов»,
- 2.«Содержание вентканалов и дымоходов»,
- 3.«Противопожарная обработка кровли»,
- 4.«Техническое обслуживание газопроводов»,
- 5.«Резерв на проведение текущего ремонта конструктивных элементов зданий»,
- 6.«Резерв на проведение текущего ремонта общих коммуникаций и общего инженерного оборудования жилых домов», «Кап. ремонт»».

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Приложения № 1 - 5 являются неотъемлемой частью договора.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один оригинал договора хранится у Исполнителя, второй оригинал - у выбранного общим собранием собственников председателя совета многоквартирного дома.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель:

ООО «Жилищная компания»

353500 Краснодарский край

г.Темрюк ул.Таманская

д.566 ИНН 2352041330

КПП 235201001

Наименование банка: ОАО

«Крайинвестбанк» р\сч

40702810600230000193 к\сч

30101810500000000516

БИК 040349516

Заказчик:

адрес: 353500 г.Темрюк

ул. Ленина № 73

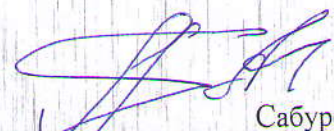
Директор:



П.В. Складенко



Председатель Совета МКД:



Сабуров А.С.

Приложение №1
к договору на управление
многоквартирным домом по адресу:
г. Темрюк, ул. Лемма
д. № 43 корп. _____

Перечень объектов, входящих в состав общего имущества дома

Общие характеристики МКД:

Год ввода в эксплуатацию 1941
Материал стен Камынный
Тип перекрытий Железобетонное
Этажность 5
Кол-во подъездов 6

1) Конструктивные элементы (площадь):

Отмостка 200 кв. м.
Фасад 3140 кв. м.
Кровля 1472 кв.м. (Шиферная скатная, металлическая скатная, плоская).
Подвал 1031,2 кв.м.
Чердачные помещения 1200 кв. м.
Помещения общего пользования (лестничные марши, лестничные клетки)
1395 кв. м.

2) Инженерные системы:

Длина трубопроводов системы отопления 1500 м.
Длина трубопроводов системы ГВС 420 м.
Длина трубопроводов системы ХВС 420 м.
Длина трубопроводов системы водоотведения 180 м.
Длина сетей электроснабжения в местах общего пользования 160 м.
Длина сетей газоснабжения 160 м.

3) Общедомовые узлы учета:

Общедомовые приборы учета отопления 1 шт.
Общедомовые приборы учета ГВС 1 шт.
Общедомовые приборы учета ХВС 1 шт.
Общедомовые приборы учета электричества 1 шт.
Общедомовые приборы учета газа 0 шт.

Земельный участок площадью 4169 кв. м.
Придомовая территория 3037 кв. м.

Утверждаю:
Директор _____ П.В.Скляренко



**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту
общего имущества дома.**

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЬЯ.

А. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов

1. Конструктивные элементы здания.

- 1.1. Укрепление водосточных труб, колен, воронок.
- 1.2. Удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 1.3. Утепление оконных проемов в местах общего пользования, чердачных перекрытий, входных дверей, дымовентиляционных каналов.
- 1.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи, состояния продухов в цоколях зданий.
- 1.5. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.
- 1.6. Ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования.
- 1.7. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.8. Противопожарная обработка деревянных частей кровли.
- 1.9. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

2. Внутридомовые инженерные сети.

2.1. Системы водоснабжения и водоотведения

- 2.1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения в местах общего пользования: смена прокладок и набивка сальников в запорной арматуре, уплотнение сгонов, устранение течи в трубопроводах и арматуре, устранение засоров, прочистка внутренней канализации, укрепление трубопроводов.
- 2.1.2. Утепление трубопроводов водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях.
- 2.1.3. Проверка исправности канализационных вытяжек.

2.2. Система электроснабжения

- 2.2.1. Устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения: смена (исправление) выключателей, мелкий ремонт электропроводки, смена перегоревших электрических лампочек над входами в подъезды.
- 2.2.2. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2.3. Системы отопления и горячего водоснабжения

- 2.3.1. Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения в местах общего пользования: смена прокладок и набивка сальников в запорной арматуре, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах и арматуре, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, укрепление трубопроводов.
- 2.3.2. Утепление трубопроводов отопления, горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях.
- 2.3.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и горячего водоснабжения.

Б. Содержание придомовой территории

1. Уборка придомовой территории.

1.1. Теплый период:

- подметание территории – 1 раз в сутки,
- уборка газонов от мусора – 1 раз в сутки,
- уборка крылец – 1 раз в сутки,
- выкашивание сорной травы – 3 раза в сезон,
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток,
- вывоз мусора после уборки – 1 раз в сутки.

1.2. Холодный период:

- подметание свежеснеженного снега – по мере накопления,
- сдвигание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки,
- подсыпка территории противогололедным материалом – 1 раз в сутки,
- очистка территории от наледи и льда – 1 раз в сутки,
- очистка крылец от наледи и льда – 1 раз в сутки,
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток,
- вывоз мусора после уборки – 1 раз в сутки.

2. Озеленение.

2.1. Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями:

- подрезка деревьев, кустарников — по заявке,
- вырубка сухих деревьев и кустарников на придомовой территории - по мере необходимости.

В. Содержание общего имущества дома

1. Освещение мест общего пользования.

- 1.1. Контроль за показаниями счетчика, снятие показаний счетчика.
2. Дезинсекция и дератизация.

- 2.1. Плановые и внеплановые (по заявкам) осмотры с целью выявления наличия грызунов и насекомых в местах общего пользования.
- 2.2. Проведение работ по дезинсекции и дератизации в местах общего пользования в соответствии с санитарными нормами и правилами.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ЖИЛЬЯ

1. Фундаменты.

- 1.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, ремонт просевших отмосток и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

- 2.1. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

- 3.1. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

- 4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей асбестоцементных шатровых и мягких кровель, замена водосточных труб, смена участков коньков и желобов, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

- 5.1. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещений.

6. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

- 6.1. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы.

- 7.1. Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещениях.

8. Печи.

- 8.1. Устранение неисправностей.

9. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

- 9.1. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными местами.

10. Внутридомовая система отопления, горячего водоснабжения.

- 10.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, ГВС.

11. Внутридомовая система водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

- 11.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водоснабжения и канализации.

12. Внутридомовая система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

- 12.1. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств.

13. Внешнее благоустройство.

- 13.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, детских, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

Примечание:

1. Объемы работ согласовываются сторонами и выполняются по письменной заявке и при наличии средств на лицевом счете дома.
2. Содержание и ремонт помещений собственников выполняется нанимателями, собственниками и арендаторами за свой счет.

Директор

П.В.Скляренко

Собственник помещения

Евсеев А.В.



**Примерный перечень работ,
производимых при капитальном ремонте общего имущества дома.**

1. Обследование жилого здания и изготовление проектно-сметной документации.
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилого здания (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Полная замена существующих инженерных систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения.
4. Благоустройство дворовых территорий (заощение, асфальтирование, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).
5. Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
6. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.
7. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
8. Технический надзор за капитальным ремонтом.
9. Ремонт встроенных помещений в здании.

Директор



П.В.Скляренко

Собственник помещения

Евсеев А.В.

Управление многоквартирным домом.

1. Договорно-правовая деятельность: заключение договоров на проведение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов, взыскание вреда, причиненного общему имуществу многоквартирного дома; взыскание в судебном порядке платежей за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
2. Технический контроль и планирование: осуществление планового надзора за техническим состоянием многоквартирных домов; подготовка многоквартирных домов к сезонной эксплуатации путем проведения плановых проверок и внеплановых обследований по обращениям заинтересованных лиц; приемка выполненных работ и услуг согласно заключенным договорам и фактически выполненным работам.
3. Проведение внеплановых проверок и обследований по обращениям собственников.
4. Разработка и контроль предоставляемой проектно-сметной документации по капитальному ремонту домов; осуществление надзора за строительно-монтажными работами и их приемка по завершении указанных работ
5. Финансово-экономическая деятельность: разработка документации и осуществление расчета смет, нормативов и размеров платы по содержанию и текущему ремонту; оплата по заключенным договорам работ и оказанных услуг с учетом их фактического исполнения; ведение пообъектного (подомового) бухгалтерского учета.
6. Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: ведение лицевого счета квартир.
7. Расчет, прием и учет платежей населения за жилое помещение, ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов.
8. Кассовое обслуживание собственников жилых помещений в офисе Управляющей организации.
9. Юридические консультации собственников жилых помещений по правоприменительной практике жилищного законодательства.

Директор

П.В.Скляренко

Собственник помещения

Евсеев В.В.