

Договор управления многоквартирным домом № Б-20-2

г. Рязань

« 18 » января 2021 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Рязань, ул. Быстрешская, д. 20, кор.2 (именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники), в лице председателя Совета дома действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №1\2020г от 29.11.2020г) с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Сервисный центр ЖКХ», в лице директора Киреевой Людмилы Геннадьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий договора управления многоквартирным домом Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей компанией комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Состав общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору, а также границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора указаны в Приложении №1 и Приложении №2.

Перечень и периодичность оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении №3 к настоящему Договору.

Периодичность выполнения работ/услуг устанавливается в соответствии с установленными законодательством РФ нормативными актами, если иное не предусмотрено решением общего собрания.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в порядке, утвержденном Собственниками и в объеме собранных от них денежных средств по настоящему Договору.

3.1.3. В рамках предоставления услуг по управлению многоквартирным домом:

- организовать договорную работу, связанную с совершением мероприятий, необходимых для исполнения условий настоящего Договора. Заключать для этого все виды необходимых договоров, вести их полное сопровождение (совершать все фактические и юридические действия);

- организовать расчет платы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и в том числе за дополнительные услуги (работы);

- организовать сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и иных платежей, установленных решением общего собрания собственников, с Собственников (нанимателей) помещений;

- формировать предложения Собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, с экономическим расчетом расходов на их проведение;

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.6. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.7. Информировать Собственников об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении многоквартирным домом, содержании и текущем ремонте общего имущества, на коммунальные и другие услуги.

3.1.8. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.9. Предоставлять Собственникам отчет, о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год, не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.10. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.

3.1.11. Организовывать претензионную и исковую работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение.

3.1.12. Вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта многоквартирного дома по согласованию с Советом многоквартирного дома и при наличии собранных денежных средств.

3.1.13. В случае возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, накопленные на доме, для организации ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации с уведомлением председателя Совета многоквартирного дома о выполнении работ по ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации и о размере затраченных средств.

3.1.14. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников, решений Совета дома. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.

3.1.15. При принятии собственниками решения об открытии специального счета при Фонде капитального ремонта Рязанской области, организовать открытие и его ведение.

3.1.16. Договора с телекоммуникационными и рекламными компаниями согласовывать с Советом многоквартирного дома. Все денежные средства, полученные от таких договорных отношений учитывать отдельно, предоставлять данные по ним ежеквартально либо по запросу

для ознакомления членам Совета многоквартирного дома. Расходование данных денежных средств осуществлять только по согласованию с Советом многоквартирного дома

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.3. Требовать в установленном действующем законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственников и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственников и /или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.4. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.5. Оказывать Собственникам на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой при их оплате Собственником.

3.2.6. Определять рациональный порядок и способы выполнения работ по управлению многоквартирным домом по согласованию с Советом многоквартирного дома.

3.2.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.3.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.3.5. Соблюдать требования пожарной и взрывопожарной безопасности, антитеррористической, санитарно-эпидемиологической безопасности, а также иные нормы и правила, установленные законодательством Российской Федерации для жилых/нежилых помещений, мест общего пользования.

3.3.6. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.7. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри помещения (не входящего в состав общего имущества).

3.3.8. Обеспечить доступ в помещение Собственника представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.3.9. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Исполнять иные обязанности, права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, настоящим договором, решениями общего собрания Собственников помещений в МКД.

4. Цена договора

4.1. Под ценой договора понимается плата за содержание жилого/нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.3. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно перечня работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества многоквартирного дома и помещения и действует один год.

4.4. Управляющая организация и Собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. В случае, если перечень работ и услуг на следующий календарный год с учетом предложения Управляющей организации остается неизменным в части работ по обслуживанию, то размер платы за услугу по содержанию и текущему ремонту может быть проиндексирован в соответствии с индексом потребительских цен (индексе инфляции). При отсутствии решения общего собрания собственников, изменение стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества осуществляется согласно нормативных актов Администрации г. Рязани

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.7. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2 Управляющая компания несет ответственность перед Собственниками за выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором в пределах порученных работ и услуг и в объеме собранных денежных средств и не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам в результате не проведения работ и услуг, которые не были ей поручены, влечение не принятия решения об их проведении на общем собрании Собственников помещений или отсутствия финансирования со стороны Собственников. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения

Собственников о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от Собственников средств на проведение необходимых работ) на основании акта осмотра по предложению Управляющей компании о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта, Управляющая компания не несет ответственности перед Собственниками и административными и иными контролирующими органами за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.3. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным председателем Совета многоквартирного дома и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу решением суда.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Порядок сдачи приемки работ

6.1. Услуги по содержанию общего имущества принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между председателем Совета многоквартирного дома и Управляющей организацией ежеквартально.

6.2. Председатель Совета многоквартирного дома обязан в течение пяти рабочих дней с момента получения от представителя Управляющей организации соответствующего акта выполненных работ (услуг) рассмотреть, подписать и вернуть его представителю Управляющей организации, либо составить акт о ненадлежащем оказании работ (услуг) и выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ (услуг) считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Собственниками. В случае временного отсутствия председателя Совета многоквартирного дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома.

7. Контроль за содержанием общего имущества

7.1. В целях контроля за содержанием общего имущества председатель Совета многоквартирного дома вправе получать от ответственных лиц Управляющей компании информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполнении работ, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, требовать устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения. Также председатель Совета многоквартирного дома вправе подписывать акты выполненных работ (услуг), согласовывать акты технических осмотров и выполненных работ по текущему ремонту, получать полную информацию от управляющей организации о заключенных договорах с субподрядными организациями по обслуживанию многоквартирного дома.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.1.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания со всеми приложениями;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения действия настоящего Договора в) на основании решения суда.

8.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.3. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.5. В случае досрочного расторжения договора управления, все денежные средства, полученные управляющей организацией по договорам аренды мест общего пользования (рекламы, интернет-провайдеров и др), не потраченные по решению Совета многоквартирного дома, подлежат возврату собственникам.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации.

10. Форс-мажор

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Сторон Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Сторон Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на 2 года. Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом с момента включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления домом.

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления за месяц по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 15 (пятнадцать) страницах и содержит 5 (пять) приложений.

12.2. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (ФИО, адрес, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организации в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора.

13. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:	Председатель Совета дома
ООО УК «Сервисный центр ЖКХ» ОГРН 1186234005540 ИНН: 62-4081015/001 621501001 Генеральный директор «Сервисный центр ЖКХ» Кривоша JLГ. М.П.	

СОСТАВ

и состояние общего имущества многоквартирного дома
адрес: г. Рязань ул. Быстрецкая д. 20 кор. 2

I. Общие сведения о многоквартирном доме.

1	Год постройки	2014	
2	Число этажей	10	Количество подъездов 3
3	Общая площадь		м ²
4	Площадь жилых помещений	9 224,04	м ²
5	Площадь нежилых помещений	925,0	м ²
6	Площадь общих коридоров, мест общего пользования, технических помещений		м ²
7	Количество квартир	165	ед.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система отделка и прочее), в том числе количественные показатели	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ленточный	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	каменные, кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	каменные, кирпичные	удовлетворительное
4. Перекрытия		
- чердачные	ж/б плиты	удовлетворительное
- междуэтажные	ж/б плиты	удовлетворительное
- подвальные	ж/б плиты	удовлетворительное
5. Крыша	мягкая, совмещенная с перекрытием	удовлетворительное
6. Полы	бетонные	удовлетворительное
7. Проремы		
- окна		удовлетворительное
- двери		удовлетворительное
8. Отделка		
- внутренняя	штукатурка, окраска	удовлетворительное
- наружная	колерованный кирпич	удовлетворительное
9. Вентиляция	Вентиляция естественная вытяжная, приток неорганизованный, количество вент. каналов - 330	удовлетворительное
10. Газоснабжение (кол-во газовых плит)	количество газовых плит – 165 шт.	удовлетворительное
11. Холодное водоснабжение	поставщик: МП "Водоканал г. Рязани" Установлен прибор коллективного учета Установлена автоматическая насосная станция	удовлетворительное
12. Горячее водоснабжение	предусмотрено от газовых котлов поквартирно	Осмотр не производился
13. Водоотведение	поставщик: МП "Водоканал г. Рязани"	удовлетворительное
14. Отопление	предусмотрено от газовых котлов поквартирно	Осмотр не производился

1	2	3
15. Лифты		удовлетворительное
16. Электрооборудование	закрытая электропроводка, установлен прибор коллективного учета, поставщик: ООО "РГМЭК"	удовлетворительное
17. Лишневая канализация	Внутренний водосток	удовлетворительное
19. Указатели наименования улицы и номера дома		удовлетворительное
20. Доски объявлений		
21. Малые формы		
22. Контейнерная площадка		

«Управляющая организация»



«Председатель Совета дома»

**Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию
Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.**

***I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров
и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома***

1. Устранение неисправностей в системах центрального водоснабжения и водоотведения в том числе установленных в жилых/нежилых помещениях (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка фильтров, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от коррозионных отложений запорной арматуры и др.).
2. Обслуживание общедомовых приборов учета.
3. Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей, ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

***II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома
к эксплуатации в весенне-летний период***

1. Снятие пружин (доводчиков) на входных дверях.
2. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
3. Ремонт просевших отмосток.
4. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости).

***III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного
дома к эксплуатации в осенне-зимний период***

1. Утепление оконных и дверных проемов.
2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
4. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
5. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях.
6. Ремонт и укрепление входных дверей.

IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Прочистка внутренней канализации.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек

7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателем.

V. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем вентиляции.
2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
3. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
4. Уборка и очистка придомовой территории.
5. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
6. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.
7. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
8. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в стенах), заделка и восстановление архитектурных элементов.
9. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
10. Ремонт / усиление элементов кровель, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
11. Смена и восстановление, включая окраску, отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
12. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
13. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
14. Техническое обслуживание и ремонт шлагбаумов.
15. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в т.ч. в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
16. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
17. Ремонт и восстановление разрушенных участков ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ

по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Виды работ	Периодичность выполнения работ
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Уборка лестничных площадок, лифтов и маршей первого этажа	мытьё - 3 раз в неделю
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа	подметание 1 раз в неделю, мытьё 1 раз в неделю
1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раза в месяц
1.4. Дератизация	по мере необходимости
1.5. Дезинсекция	по мере необходимости
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2.1. Подметание земельного участка в летний период	5 раза в неделю

2.2. Уборка мусора с газона	5 раз в неделю
2.3. Очистка урн	5 раз в неделю
2.4. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.5. Уборка земельного участка в зимний период в дни без снегопада	
- территория 1 класса	5 раз в неделю
- территория 2 класса	5 раз в неделю
2.6 Сдвигка снега при снегопаде	2 раза в сутки
2.7. Полив газонов	По мере необходимости
2.8. Стрижка газонов	По мере необходимости, но не реже 4 раз в летний период
2.9. Ликвидация наледи	в дни гололеда
2.10 Вывоз снега	По мере необходимости
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
3.2. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости
3.3. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	По мере необходимости
4. Содержание лифта (ов)	
4.1. Периодические осмотры	1 раз в месяц
4.2. Техническое обслуживание лифтов	1 раз в месяц
4.3. Текущий ремонт лифтов	по мере необходимости
4.5. Текущий ремонт ЛДСС	по мере необходимости
4.6. Диспетчерское обслуживание лифтов	ежедневно
4.7. Аварийное обслуживание лифтов	ежедневно
4.8. Измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль»	1 раз в 2 года
4.9. Электроизмерительные работы на лифте	ежегодно
5. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
5.1. Осмотр водопровода, канализации	2 раза в год. тех. этажи подвалы, ежемесячно
5.2. Прочистка канализационного лежачка	1 раз в 3 месяца
5.3. Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости
5.4. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах вентиляции	3 раза в год
5.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	3 раза в год
5.6. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в электротехнических устройствах	ежеквартально
5.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках	1 раз в месяц
5.8. Осмотр силовых установок	1 раз в месяц
5.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление.	1 раз в месяц
5.10. Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
5.11. Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
5.13. Проверка коллективных приборов учета	
- визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР, вычислителя, датчиков давления	1 раз в месяц
- снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
- составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	По мере необходимости

- проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от отложений	4 раза в год
- обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц
5.14. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	24 часа в сутки
6. Текущий ремонт	
6.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости
6.2. Восстановление защитно отделочного покрытия пола	по мере необходимости
6.3. Устранение протечек кровли	по мере необходимости
6.4. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	по мере необходимости
6.5. Ремонт коллективных приборов учета воды	по мере необходимости
6.6. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	по мере необходимости
6.7. Окраска ограждений газонов	1 раз в год, восстановление по мере повреждения
6.8. Окраска малых форм (детских площадок)	1 раз в год, восстановление по мере повреждения
6.9. Нанесение разметки автопарковки	1 раз в год, восстановление по мере необходимости
6.10. Техническое обслуживание шлагбаума	По мере необходимости

«Управляющая организация»

«Председатель Совета дома»

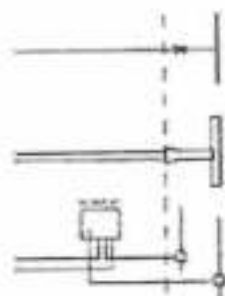


**Описание границ эксплуатационной ответственности
между Собственником помещения и Управляющей организацией.**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через его помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3 рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3 рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу МКД, имуществу других собственников помещений, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника (в данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета).

СХЕМА

РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА



ХВС - до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС - до первого раструба в помещении

Эл. сеть - до эл. счетчика



«Председатель Совета дома»

Дополнительные работы по благоустройству и обслуживанию общего имущества:

1. Ремонт и поддержание работоспособности шлагбаумов
2. Установка телефонного блока на шлагбаумы, для контроля въезда
3. Установка смотровых зеркал на выездах из двора
4. При накоплении от аренды мест общего пользования средств (от рекламы, провайдеров) установить ограждение детской площадки
5. Установка урн и лавочек на детской площадке
6. Дополнительное озеленение территории (кустарник, цветочные многолетники)
7. Организация детского новогоднего праздника
8. Установка эргономичных ламп в местах общего пользования
9. Модернизация и установка дополнительного оборудования на детской площадке

«Управляющая организация»



«Председатель Совета дома»

Расчет стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества, управлению многоквартирным домом по адресу: г. Рязань, ул. Быстрецкая, д.20, к.2

Площадь помещений -	10 149,03	кв.м.
- жилые помещения	9 224,04	кв.м.
- нежилые помещения	925,00	кв.м.

Общая площадь помещений (уборочная площадь), входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме 1 601,00 кв.м

Размер платы услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома из расчета на 1 м2 общей площади помещений в месяц 16,06р.

Сумма расходов на оплату коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.:

<i>холодная вода</i>	0,09р.
<i>горячая вода</i>	0,00р.
<i>электроэнергия</i>	2,98р.

Итого, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме 19,13р.

Стоимость услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома за календарный год 2 316 680,34р.

Стоимость услуг и работ определяется на основании нормативной численности рабочих по содержанию домовладений в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139, в соответствии с величиной минимального размера оплаты труда с учетом корректирующих коэффициентов, стоимости специальной одежды, инвентаря и материалов в соответствии со "Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве" (Москва, ЦНИС, 1999), "Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда"(часть 1), утвержденных Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191 и Методическими указаниями Госстроя России по разработке единичных расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы.

№/п	Статья затрат	Ед.измерения	Затраты за период (календарный год), руб.	Затраты на 1 кв.м. общей площади в месяц
1	2	3	4	5
1	Содержание инженерных коммуникаций и конструктивных элементов:	руб.	447 454,01	3,69
1.1	Планово-предупредительный и заявочный ремонт	руб.	187 739,10	1,55
1.2	Профилактический осмотр элементов общего имущества дома в соответствии с графиком	руб.	79 500,85	0,66
1.3	Аварийно-ремонтное обслуживание	руб.	46 026,36	0,38
1.4	Техническое обслуживание вентканалов	руб.	21 335,00	0,18
1.5	Техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения, относящейся к общему имуществу (165 кв)	руб.	54 060,00	0,45
1.6	Техническое обслуживание наружной системы газоснабжения	руб.	14 400,00	0,12
1.7	Дезинсекция, дератизация	руб.	2 000,00	0,02
1.8	Техническое обслуживание шлагбаума	руб.	42 392,70	0,35
2	Содержание общего имущества	руб.	892 004,38	7,36
2.1	<u>Уборка дворовой территории:</u>		<i>347 242,60</i>	<i>2,87</i>
	- расходы на оплату дворника с учетом страховых взносов	руб.	284 737,70	2,35
	- приобретение спецодежды, инструмента и инвентаря	руб.	16 957,08	0,14
	- приобретение песка и песочно-соляной смеси	руб.	8 000,00	0,07
	- механизированная уборка дворовой территории в зимний период	руб.	37 547,82	0,31
2.2	<u>Уборка мест общего пользования:</u>		<i>266 367,12</i>	<i>2,20</i>

	- расходы на оплату уборщицы с учетом страховых взносов	руб.	253 043,70	2,09
	- приобретение спецодежды, инструмента и инвентаря	руб.	13 323,42	0,11
2.3	<u>Деятельность по сбору, хранению и транспортировке твердых бытовых отходов</u>	руб.	64 194,66	0,53
	- вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора	руб.	0,00	0,00
	- захоронение твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора	руб.	0,00	0,00
	- содержание места сбора твердых бытовых отходов (уборка, подбор бытовых отходов, складирование и погрузка крупногабаритных отходов)	руб.	33 914,16	0,28
	- текущий ремонт, содержание и ремонт места сбора бытовых отходов в т.ч. ремонт и замена контейнеров	руб.	30 280,50	0,25
2.4	<u>Текущий ремонт, содержание и ремонт лифтов</u>	руб.	214 200,00	1,77
	техническое обслуживание лифтов (3 лифта)	руб.	198 000,00	1,63
	техническое освидетельствование лифтов	руб.	15 000,00	0,12
	страхование лифтов	руб.	1 200,00	0,01
3	Расходы коммунальных ресурсов потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме:	руб.	371 611,95	3,07
	холодная вода	руб.	10 643,45	0,09
	горячая вода	руб.	0,00	0,00
	электроэнергия	руб.	360 968,50	2,98
4	Услуги по управлению многоквартирным домом	руб.	605 610,00	5,00
	- организация работ по содержанию и ремонту общего имущества (расходы на приобретение и эксплуатацию основных фондов, аренда и содержание административных помещений, содержание АУЦ, почтово-телеграфные и телекоммуникационные расходы);	руб.	296 748,90	2,45
	- организация работ по предоставлению коммунальных услуг (з/плата контролеров, диспетчеров с учетом страховых взносов, расходы на содержание производственных помещений и прочие расходы связанные с эксплуатацией приборов учета коммунальных ресурсов)	руб.	176 838,12	1,46
	- осуществление учета граждан по месту регистрации;	руб.	69 039,54	0,57
	- начисление, сбор, обработка платежей.	руб.	62 983,44	0,52
5	ИТОГО за календарный год	руб.	2 316 680,34	19,13

«Управляющая организация»



«Председатель Совета дома»