

417

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ**

Город Волгоград

« 01 » 02 20 18 г.

я Яшкова Надежда Александровна
собственник помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Новороссийская, дом 10, квартира ...
на основании (документ удостоверяющий право собственности):

Моссаков В.В., именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Моссаков В.В., действующего на основании Устава, с другой стороны (именуемые в дальнейшем – Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника(ов) помещения(й) в многоквартирном доме, в течение согласованного настоящим договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включающие в том числе содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, истребование задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, учет показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилищно-коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг, предоставлять коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) и другие услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность, а также выполнение неотложных непредвиденных работ, а Собственник(и) помещения(й) в многоквартирном доме и пользующиеся помещениями в таком доме лица обязуется(ются) оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

1.2. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, управления, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления Собственнику(ам) и пользующимся помещениями лицам коммунальных услуг.

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указывается в Приложении № 2 и определяется с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, его технического состояния, объема взятых обязательств по настоящему договору.

Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых осуществляет Управляющая организация, указывается в Приложении № 3 и определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, а также наличием в нём соответствующих инженерных сетей для предоставления коммунальных услуг. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг в МКД определяются в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными законодательством РФ.

1.5. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора.

1.6. В состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), а также, при наличии лифты, лифтовые и иные шахты, колясочные, чердаки, технические этажи;

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

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

- при наличии, 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;

- при наличии (в зависимости от степени благоустройства) 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 запорного крана (отключающего устройства), расположенного 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 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;

- при наличии, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих

элементов, расположенных в помещениях общего пользования регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- при наличии, 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 (АСПДЗ), внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Общее имущество многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации в настоящем договоре определяется в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», техническим паспортом многоквартирного дома.

Также в состав общего имущества многоквартирного дома может быть включено иное имущество, определенное Собственниками на общем собрании, как общее имущество многоквартирного дома.

1.7. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и(или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

1.8. Условия настоящего договора управления являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация, в зависимости от фактического состояния общего имущества многоквартирного дома и в пределах денежных средств, своевременно поступивших в адрес Управляющей организации от Собственников помещений и пользующихся помещениями лиц, обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора (Приложение № 1) и законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые специальные навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечни данных работ и услуг указаны в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств

обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, в т.ч. объемов, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных услуг (ресурсов), а также прочих услуг, согласованных Сторонами. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.4. Представлять интересы Собственника(ов) по предмету настоящего договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора) во всех предприятиях, учреждениях и организациях независимо от организационно-правовых форм и форм собственности.

2.1.5. Хранить (переданную от предыдущей Управляющей организации) техническую документацию на многоквартирный дом.

2.1.6. Разрабатывать текущие и перспективные планы-графики (на период действия договора) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению плана-графика оказания услуг, выполнения работ.

2.1.7. Обеспечить, в рамках договора управления, в пределах своей эксплуатационной ответственности, аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, прием заявок на неисправности общего имущества и устранение аварий.

2.1.8. Проводить прием Собственника(ов), рассматривать их предложения, заявления, жалобы по вопросам исполнения настоящего договора и принимать соответствующие меры в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

2.1.9. Обеспечить Собственника(ов) и пользующихся помещениями лиц информацией (размещенной на стендах в административных помещениях управляющей организации и сайтах) об оказываемых услугах, размере платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, тарифах на коммунальные услуги, условиях оплаты, режиме предоставления услуг в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.1.10. Своевременно информировать (на досках объявлений подъездов) Собственника(ов) и пользующихся помещениями лиц о сроках предстоящих плановых отключений, о сроках ликвидации аварий и их последствий на внутридомовых и внешних инженерных сетях.

2.1.11. Производить работы в рамках предмета и перечня работ к настоящему договору, в пределах средств полученных от Собственников и пользующихся помещениями лиц.

2.1.12. Осуществлять раскрытие информации, в том числе в части исполнения договоров управления в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.1.13. По поручению и за счет собственников организовать начисление, сбор, перерасчет платежей Собственнику(ам) и пользующимся помещениями лицам, с использованием персональных данных, за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, коммунальные и иные услуги в рамках заключенных договоров.

2.1.14. Обеспечить конфиденциальность полученных в рамках данного договора персональных данных, в соответствии с действующим законодательством РФ за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.1.15. Предоставлять коммунальные услуги с учетом степени благоустройства многоквартирных домов, в соответствии с требованиями, установленными действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.16. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, не являющихся жилищно-коммунальными услугами за счет средств собственников, в том числе предусмотренных решением общего собрания Собственников, а также информировать Собственников о заключении договоров на оказание услуг, не являющихся жилищно-коммунальными, и порядке их оплаты.

2.1.18. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление коммунальных ресурсов Собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам.

2.1.19. При принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении энергосервисного договора за счет средств собственников заключить энергосервисные договоры, с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности при оказании услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам, обеспечить проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

2.1.20. Проводить и/или обеспечить проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

2.1.21. Предоставлять Собственнику(ам) помещений или пользующимся помещениями лицам не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем платежные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

2.1.22. Информировать в письменной форме Собственника(ов) помещений в многоквартирном доме и пользующихся помещениями лиц об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

2.1.23. Довести до сведения Собственника(ов) и пользующихся помещениями лиц информацию о СРО, членом которой является управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах размещенных в административных помещениях управляющей организации или иным способом.

2.1.24. Осуществлять ввод в эксплуатацию ИПУ в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.25. В случае, если Управляющая организация не в состоянии выполнить свои обязательства, предусмотренные настоящим договором по причине установления Собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании экономически не обоснованного и не учитывающего минимальный перечень услуг и работ, установленного действующим законодательством РФ размера платы за управление, содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация обязана незамедлительно известить Собственников о наступлении обстоятельств, препятствующих Управляющей организацией исполнять обязательства по настоящему договору.

2.2. Управляющая организация вправе

2.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ и оказанию услуг предусмотренных настоящим договором.

2.2.2. Требовать от Собственника(ов) и пользующихся помещениями лиц выполнения обязательств по внесению платежей, предусмотренных настоящим договором, уплаты неустоек (штрафов, пени) в случаях, установленных федеральными законами и Договором,

возмещения убытков, причиненных их неисполнением, а также взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором, самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

2.2.3. Требовать допуска в помещения в многоквартирных домах, занимаемые Собственником(ами) и пользующимися помещениями лицами, работников или представителей Управляющей организации, в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - работников аварийных служб в любое время суток.

2.2.4. Требовать полного возмещения ущерба, причиненного общему имуществу по вине Собственника(ов) и (или) членов его(их) семь(и/ей), или пользующихся помещением лиц, в результате действия третьих лиц, а также в случае невыполнения (несвоевременного исполнения) Собственником(ами) обязанности осуществлять допуск в занимаемое им(и) помещении(я) работников и представителей Управляющей организации, в том числе аварийных служб, в случаях, указанных в п. 2.2.3. настоящего договора.

2.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирных домов, в т.ч. находящегося в квартирах собственников или пользующихся помещениями лиц.

2.2.6. В случае необходимости допускать перерывы в обеспечении жилищно-коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ продолжительностью, не более установленной нормативными правовыми документами, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли Управляющей организации, ресурсоснабжающих организаций, а также иных организаций оказывающих услуги в рамках договоров, заключенных с Управляющей организацией.

2.2.7. В целях выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирных домов, для исполнения обязательств по настоящему договору.

2.2.8. В интересах Собственников принимать решения по вопросам использования общего имущества, в т.ч. путем заключения соответствующих договоров об использовании общего имущества, указанного в п. 1.6. настоящего договора (договоров аренды общего имущества, аренды земельного участка, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, договоров на размещение (установку и эксплуатацию) рекламных конструкций в виде наружной рекламы (баннера) на частях общего имущества, а также иных договоров, связанных с использованием общего имущества).

Денежные средства, поступившие на счет управляющей организации в результате передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома, либо части общего имущества, после вычета установленных действующим законодательством РФ соответствующих налогов, направлять в дальнейшем на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление.

2.2.9. При проведении соответствующего общего собрания собственников помещений с приглашением на него Управляющей организацией представлять расчеты по стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания Собственников.

2.2.10. Проводить аварийно-восстановительный ремонт общего имущества, необходимость в котором возникла вследствие нарушения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, пожаров (иных стихийных бедствий) или актов вандализма. Расходы Управляющей организации по данному ремонту несут Собственники помещений многоквартирного дома. Результаты работ фиксируются двухсторонним актом, подписанным

уполномоченным представителем Собственников и Управляющей организации.

2.2.11. Привлекать, в соответствии с п. 15. ст. 155 ЖК РФ платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, банковских платежных агентов, а также расчетные центры и иные специализированные организации, осуществляющие прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, для производства начисления, сбора, перерасчета платежей Собственнику(ам) помещений и пользующихся помещениями лицам.

2.2.12. Передавать персональные данные Собственника(ов) и пользующихся помещениями лиц расчетным центрам, специализированным организациям, осуществляющим прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и взыскание задолженности, а также платежным агентам, банковским платежным агентам, указанным в п. 2.2.11. настоящего договора, для обработки при проведении начисления, сбора, взыскания, перерасчета платежей, в целях надлежащего исполнения условий настоящего договора управления, согласно ст. 6 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.2.13. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) и пользующимся помещениями лицам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника(ов) и/или пользующихся помещениями лиц осуществляется в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственником(ами) и/или пользующимися помещениями лицами к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Собственником(ами) и/или пользующимися помещениями лицами бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника(ов) и/или пользующихся помещениями лиц, - с момента выявления нарушения;

д) получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги.

Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника(ов) и/или пользующихся помещениями лиц, в случае:

а) неполной оплаты Собственником(ами) и/или пользующимися помещениями лицами коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых

инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.14. В случае неисполнения Собственником(ами) помещений или лицами, пользующимися помещениями обязанности по оплате согласно п. 2.3.1 настоящего договора, взыскивать возникшую задолженность в судебном порядке самостоятельно или с привлечением третьих лиц, с возложением на Собственников и пользующихся помещениями лиц всех судебных расходов, пени и юридических услуг.

2.2.15. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

2.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей организации. Взаимодействовать с Советом многоквартирного дома.

2.2.17. Производить дополнительные работы, не предусмотренные настоящим договором, по отдельному договору с Собственниками на возмездной основе.

2.2.18. Приостановить исполнение обязательств по настоящему договору в случае установления Собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании экономически не обоснованного и неучитывающего минимальный перечень услуг и работ, установленный действующим законодательством РФ, размера платы за управление, содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме до момента устранения обстоятельств, повлекших приостановление исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.3. Собственник(и) обязуется

2.3.1. Своевременно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, в полном объеме, на основании адресно-именных единых платежных документов (АИЕПД), либо иных платежных документов, выставленных Управляющей организацией, производить оплату за жилищно-коммунальные и иные необходимые услуги. Обязанность по оплате жилищно-коммунальных и иных необходимых услуг возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на помещения в многоквартирном доме.

2.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника(ов) по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора) во всех предприятиях, учреждениях и организациях независимо от организационно-правовых форм и форм собственности.

2.3.3. После заключения настоящего договора, в 10-ти дневный срок, предоставить Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещен(ии/ях) совместно с Собственником(ами).

2.3.4. Перед закрытием лицевого счета (в случае наличия задолженности за жилищно-коммунальные услуги – полностью ее погасить) взять справку в управляющей организации об отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

2.3.5. В 10-ти дневный срок момента наступления юридического факта (государственной регистрации права и т.п.) письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения, сдаче помещения в наем (поднаем), аренду (субаренду) и т.д., с предоставлением документов, подтверждающих смену Собственника или лица, пользующегося помещением.

2.3.6. Извещать управляющую организацию в течении 10-ти дней об изменении числа проживающих, в т.ч. временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5-ти дней.

2.3.7. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.3.8. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом Управляющей организации.

2.3.9. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета снимать его показания в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.3.11. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.3.12. Предоставлять информацию о лицах (контактные телефоны, адреса, и др. виды связи), имеющих доступ в помещение Собственника(ов) и пользующихся помещениями лиц в случае его(их) отсутствия, для устранения аварийных ситуаций, а в случае непредоставления такой информации добровольно возместить вред, причиненный имуществу физического или юридического лица, а также вред, причиненный здоровью человека, в результате непринятия своевременных мер по их устранению.

2.3.13. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- использовать помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и надлежащее состояние, в том числе проводить текущий ремонт не реже 1 раза в 5 лет;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

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

- соблюдать правила пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в жилых помещениях;

- другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

2.3.14. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

2.3.15. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и переоборудования помещения в 10-ти дневный срок уведомить Управляющую организацию о перепланировке и переоборудовании помещения с предоставлением копий соответствующих документов.

2.3.16. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий,

связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

2.3.17. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.18. Не производить слив воды из отопительной системы и приборов отопления.

2.3.19. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла.

2.3.20. Не производить действий по самовольному демонтажу или отключению обогревающих элементов, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, увеличению поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

2.3.21. Не осуществлять действия по регулированию внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

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

2.3.23. Обеспечивать сохранность общего имущества дома, находящегося в помещении и свободный доступ к нему.

2.3.24. Не допускать загромождения мест общего пользования: коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других помещений, относящихся к местам общего пользования.

2.3.25. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

2.3.26. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.27. В случае возникновения необходимости в проведении Управляющей организацией не установленных договором работ и оказании услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных лиц, указанные работы проводятся за счет Собственника.

2.3.28. Не производить переоборудование, не изменять конструкцию инженерных систем и оборудования, а также любого иного общего имущества многоквартирного дома.

2.3.29. Предоставить Управляющей организации достоверные персональные данные для начисления, сбора, перерасчета платежей Собственникам за жилищно-коммунальные и иные услуги, выполняемые Управляющей организацией.

2.3.30. Использовать для удовлетворения бытовых нужд приборы, оборудование и бытовые машины с суммарной максимально допустимой мощностью в размере не более 4 кВт в час.

В случае превышения указанной суммарной максимально допустимой мощности приборов,

оборудования и бытовых машин Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.

2.3.31. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.32. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания, вносить показания в платежный документ и передавать их при оплате платежного документа не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным.

2.4. Собственник имеет право

2.4.1. Требовать от Управляющей организации, через представителя уполномоченного общим собранием собственников, надлежащего исполнения принятых обязательств в объеме финансирования, фактически произведенного Собственниками.

2.4.2. Обращаться в аварийно-диспетчерские службы для оперативного устранения неисправности и аварий.

2.4.3. Обращаться в Управляющую организацию с предложениями, заявлениями и жалобами.

2.4.4. При условии своевременного представления соответствующих подтверждающих документов, своевременно требовать перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия более 5 (пяти) календарных дней подряд, в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.5. Требовать в установленном законом порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему договору, в случае предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.6. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником и пользующихся помещениями лиц сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в действующих Правилах предоставления коммунальных услуг.

2.4.7. Требовать возмещения убытков, причиненных по вине Управляющей организации.

2.4.8. Доступ к своим персональным данным в соответствии со ст. 14 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Расходы за содержание и ремонт помещения для собственника определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, учет показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилищно-коммунальные

услуги, выставление платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, в т.ч. за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов, определяется на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации, устанавливается на срок не менее чем один год и может быть пересмотрен при изменении уровня инфляции, потребительских цен и т.п.

Если решением общего собрания Собственников не установлено иное, размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется равным размеру платы, установленному действующим Постановлением органа местного самоуправления Волгограда, устанавливающим размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников, которые не приняли на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. При отсутствии такого Постановления, размер платы определяется равным размеру платы, установленному действующим Постановлением органа местного самоуправления Волгограда, устанавливающим размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, с учетом степени благоустройства многоквартирного дома.

Плата за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, рассчитывается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. 37, 39 ЖК РФ, ст. 249, 289 ГК РФ.

При этом в случае принятия уполномоченным органом местного самоуправления Волгограда решения об изменении размера платы на жилищные услуги по действующему Постановлению органа местного самоуправления Волгограда, соответственно, изменяется размер платы за услуги по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме для собственников по настоящему договору с момента вступления таких изменений в силу, если решением общего собрания не установлено иное.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим федеральным и иным законодательством, регулирующим тарифы организаций коммунального комплекса, исходя из объема потребления коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные ресурсы, а также нормативов потребления коммунальных услуг, Управляющая организация применяет новые тарифы и/или нормативы, утвержденные уполномоченными органами с момента вступления в силу указанных изменений.

3.3. Управляющая организация выполняет обязанности, предусмотренные настоящим договором, за счет денежных средств, перечисляемых Собственниками в размере ежемесячной платы за жилищно-коммунальные и другие услуги.

Размер ежемесячной платы за услуги и работы по содержанию и ремонту помещения в многоквартирном доме для собственников помещений или пользующихся помещениями в многоквартирных домах лиц, определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома умножением соответствующей стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, управлению и иных услуг, на общую площадь помещения, принадлежащего собственникам помещений или лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

При выходе из строя индивидуального прибора учета коммунальной услуги, в случае не предоставления Собственником(ами) и пользующимися помещениями лицами показаний приборов учета в установленный законом срок, а также в случае не допуска Собственником(ами) и/или пользующимися помещениями лицами Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета, размер платы за соответствующие коммунальные услуги определяется согласно действующих Правил предоставления коммунальных услуг.

Оплата по настоящему договору за услуги, предусмотренные настоящим договором, осуществляется Собственником(ами) помещений и пользующимися помещениями лицами до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа (адресно-именной единый платежный документ (АИЕПД) или иной платежный документ), выставленного Управляющей организацией.

Искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем соответствующего перерасчета.

Плата или часть платы собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в законном порядке иными лицами.

3.4. Стоимость дополнительных работ, услуг, определяется соответственно по видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы и услуги.

3.5. В случае принятия Собственниками на общем собрании Решения о проведении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим договором, такие работы и услуги оплачиваются собственниками дополнительно.

3.6. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги по неиспользуемым помещениям вносится в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирных домов, Управляющая организация не несет ответственности за качество жилищно-коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает Собственникам убытки, возникшие в результате причинения ущерба общедомовому имуществу, если они возникли по причине:

- нарушения собственниками и нанимателями помещений государственных технических, противопожарных, санитарных правил содержания жилого дома и придомовой территории;
- нарушения собственниками и нанимателями помещений установленных действующим законодательством Российской Федерации правил пользования и содержания помещений многоквартирных домов;
- аварий (произошедших не по вине Управляющей организации), стихийных бедствий, их последствий, а также иных неблагоприятных последствий (актов вандализма, поджога, кражи и др.).
- из-за действий третьих лиц.

5. Особые условия

5.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляет исключительно Председатель совета многоквартирного дома, который избирается на общем собрании собственников помещений из числа членов совета многоквартирного дома (Жилищный Кодекс РФ Статья 161.1. Совет многоквартирного дома (введена Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ). Полномочия Председателя совета должны быть подтверждены легитимным протоколом общего собрания собственников и доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, с предоставлением данных документов в Управляющую организацию.

5.4. Управляющая организация после утверждения годовой бухгалтерской отчетности, представляет отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год.

6. Форс-мажор

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон (пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства, другие возможные обстоятельства непреодолимой силы и т.д.) не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. 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, возникших в результате наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

Начало действия договора устанавливается с « 01 » 02 20 18 г.

7.2. Договор может быть расторгнут до истечения срока действия, при условии погашения Сторонами имеющейся задолженности по следующим основаниям:

- по письменному соглашению Сторон договора;
- на основании вступившего в законную силу решения суда;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица, либо ограничений в установленном законом порядке ее уставной деятельности;
- в случае существенного нарушения Собственниками условий договора в одностороннем порядке;
- иных случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Уведомление о намерении расторгнуть договор должно быть сделано Стороной-инициатором не менее чем за 2 месяца до его расторжения.

В соглашении о досрочном расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору после полного погашения задолженности.

7.4. В случае если за 2 месяца до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не уведомит другую о намерении расторгнуть договор управления, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.5. В случае расторжения договора Управляющая организация (при условии завершения всех расчетов) в день истечения срока действия договора передает имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом представителю Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе иного способа управления таким домом. В случае отсутствия такого представителя - любому Собственнику.

7.6. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов,

7.7. Расторжение настоящего договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате услуг, оказанных Управляющей организацией во время действия настоящего Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

Приложение № 1. Перечень услуг и работ по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

Приложение № 2. Перечень услуг и работ, учитываемых в плате за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией.

9. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Управляющая организация
ООО «Жилкомсервис»
Юр. адрес: г.Волгоград,
ул.Новороссийская, 16
ИНН 3444104938, КПП 34401001
ОГРН 1023403454140
тел/факс (8442) 37-23-65
р/с 40702810811000004458
в отделении № 8021 Сбербанка
России г. Волгоград
к/с 30101810990000000000
БИК 044809647
Директор

Собственник,
Васильева Н.А.

Паспорт: серия :
Документ, подтверждающий право
собственности . . .

(подпись, фамилия, инициалы)

Васильева Васильева Н.А.



**Перечень услуг и работ
по управлению общим имуществом многоквартирного дома**

1. Хранение имеющейся (переданной от предыдущей управляющей организации) технической документации на многоквартирный дом, связанной с управлением.
2. Ведение бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетных документов, связанных с исполнением договора.
3. Проведение приемов Собственников, рассмотрение их предложений, заявлений, жалоб и принятие соответствующих мер.
4. Подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
5. Содействие в проведении общих собраний Собственников.
6. Истребование задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, работа с должниками по оплате услуг по управлению и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг.
7. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.
8. Составление актов о непредоставлении или предоставлении коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества (по договорам, заключенным Управляющей организацией от имени и за счет Собственников).
9. Ведение отчетности об исполнении обязательств по договору управления.
10. Выявление жилых и нежилых помещений, свободных от обязательств, своевременное информирование муниципальных органов о наличии таковых.
11. Организация начисления и перерасчета платы, приема платежей, доставки платежных документов за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, коммунальные услуги, включая содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах.
12. Учет показаний приборов учета.
13. Регистрация и страхование опасных объектов (при необходимости).
14. Дополнительные работы и услуги по управлению многоквартирных домов.

Управляющая организация
ООО «Жилкомсервис»
Директор
Маслова А.А.



Собственник
Валкова Н.А.
Валкова

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, УЧИТЫВАЕМЫХ В ПЛАТЕ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка вокруг здания отмоксти (2 раза в год). Устранение выявленных нарушений (по мере необходимости, восстановительные работы, при проведении планово-предупредительного ремонта) проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий (1 раз в год);

- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами (2 раза в год);

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 (по мере необходимости).

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка технического состояния подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения (2 раза в год, по мере необходимости);

- 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, ремонт продухов (2 раза в год, по мере необходимости);

- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них (2 раза в год). Устранение выявленных неисправностей (по мере необходимости, восстановительные работы при планово-предупредительном ремонте).

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов (работы выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных проемов относящихся к общему имуществу многоквартирного дома):

- осмотр основных и вспомогательных строительных конструкций зданий (2 раза в год);

- замена разбитых окон и дверей в помещениях общего пользования (в зимнее время в течении одних суток);

- герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов (по мере необходимости, восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта);

- 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 (2 раза в год);

- смена и восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, установка пружин, укрепление оконных и дверных коробок (по мере необходимости, при проведении планово-предупредительного ремонта);

- восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельными местами, заделка выбоин, трещин, ступеней лестниц и полов (внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях) (по мере необходимости, восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта).

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- осмотр основных строительных конструкций зданий (2 раза в год);
- частичная замена отдельных элементов, заделка швов в стыках железобетонных перекрытий, выбоин и трещин железобетонных конструкций (перекрытиях) (по мере необходимости, восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта).

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

- проверка кровли на отсутствие протечек (2 раза в год);
- осмотр технического состояния крыш (2 раза в год);
- огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель с учетом срока эксплуатации огнезащитных покрытий (1 раз в 3 года);
- усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, включая все элементы, примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, замена отдельных участков водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепление и вентиляция, частичная замена парапетных плит;
- укрепление водосточных труб, колен и воронок (по мере необходимости, восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта);
- проверка технического состояния чердаков (2 раза в год);
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод (2 раза в год, по мере необходимости);
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи (в дни снегопада по мере необходимости).

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- осмотр основных и вспомогательных строительных конструкций зданий (2 раза в год);
- восстановление или замена отдельных участков и элементов, заделка выбоин в полах, ремонт ступеней бетонных, укрепление стоек, металлических ограждений, ремонт прямой части поручня, смена обделок из листовой стали (поясков, сандриков, отливов, карнизов), ремонт цементной стяжки, заделка выбоин в цементных полах (лестничных клеток, общих коридоров), балконах, крыльцах, зонтах, козырьках (над входами в подъезды, над балконами верхних этажей, подвалами) (по мере необходимости, восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта).

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- осмотр полов (2 раза в год);
- замена отдельных участков полов и покрытий полов в местах, относящихся к общему имуществу дома (по мере необходимости, восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта).

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода (2 раза в месяц);

- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение (по мере необходимости);

- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования (дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, мусоросборников, уборка бункеров - 1 раз в месяц, уборка загрузочных клапанов мусоропровода - 1 раз в неделю, уборка мусороприемной камеры (в т.ч. удаление мусора), мойка сменных мусоросборников - ежедневно <*>);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (по мере необходимости, восстановительные работы при планово-предупредительном ремонте).

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем (ежемесячно, при необходимости);

- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки (ежемесячно, при необходимости);

- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, (по мере необходимости);

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления (ежемесячно);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (по мере необходимости, восстановительные работы при планово-предупредительном ремонте);

- проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции (3 раза в год);

- проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в дымоходах (4 раза в год).

10. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) (2 раза в год, по мере необходимости);

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

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) (6 раз в год, по мере необходимости);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (по мере необходимости, восстановительные работы при планово-предупредительном ремонте);

- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации (по мере необходимости);

- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе (по мере необходимости).

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления (1 раз в год);
- проведение пробных пусконаладочных работ (1 раз в год);
- удаление воздуха из системы отопления (1 раз в год), (по мере необходимости);
- промывка централизованных систем теплоснабжения (1 раз в год);
- расконсервация системы центрального отопления (1 раз в год);
- смена отдельных участков трубопроводов, комплектующих частей системы, восстановление тепловой изоляции, контрольно-измерительных приборов (внутренняя система отопления) (1 раз в год);
- консервация системы центрального отопления (1 раз в год);
- смена отдельных участков трубопроводов, комплектующих частей системы, восстановление тепловой изоляции внутренней системы водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (по мере необходимости, восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта);
- расконсервация и ремонт поливочной системы (1 раз в год);
- консервация поливочной системы (1 раз в год);
- осмотры, техническое обслуживание общедомовых приборов учета (ежемесячно);
- проверка общедомовых приборов учета (в соответствии с паспортом прибора учета).

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

- проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (4 раза в год);
- измерение сопротивления изоляции электрических сетей (фаза – 0) (1 раз в три года);
- установка, замена и восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов) (по мере необходимости, восстановительные работы при планово-предупредительном ремонте).

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

- организация технического обслуживания внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества многоквартирного дома (1 раз в 3 года);
- локализация и ликвидация аварийной ситуации и проведение аварийно-восстановительных работ на внутригазовых сетях по аварийным заявкам (круглосуточно, по заявкам).

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта (круглосуточно);
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) (по мере необходимости);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) (круглосуточно);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования (1 раз в год).

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

15. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин (влажное подметание: нижних трех этажей - ежедневно <*>, выше 3-го этажа: лето - 1 раз в неделю, зима - 2 раза в неделю; мытье - 2 раза в месяц; лифт: мытье пола - ежедневно <*>, влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолков - 2 раза в месяц); лестничных площадок и маршей, пандусов (влажное подметание: лето - 1 раз в неделю, зима - 2 раза в неделю);

- влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, (1 раз в год, подоконники - 2 раза в год);

- мытье окон (2 раза в год);

- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, (дератизация - ежемесячно, дезинсекция - по мере необходимости).

16. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

- осмотры элементов внешнего благоустройства (ежемесячно);

- ремонт и окраска ограждений, контейнеров под твердые бытовые отходы, оборудования хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров – мусоросборников (1 раз в год);

- вырезка сухих ветвей деревьев на придомовой территории (по мере необходимости, незамедлительное принятие мер безопасности);

- ремонт бетонного основания контейнерной площадки (восстановительные работы при проведении планово предупредительного ремонта);

- уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома (ежедневно <*>).

Холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см (1 раз в сутки в дни снегопада);

- сдвигание свежесвалившегося снега свыше 5 см (1 раз в сутки в дни снегопада);

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) (1 раз в сутки);

- очистка придомовой территории от наледи и льда (1 раз в трое суток во время гололеда);

- посыпка территорий песком или смесью песка с хлоридами (1 раз в сутки в дни гололеда);

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (1 раз в неделю).

Теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории (асфальт - ежедневно <*>, грунт - 3 - 4 раза в неделю с учетом климатических условий, уборка мусора с газонов - 3 - 4 раза в неделю с учетом климатических условий);

- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов (очистка - по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю, промывка - 2 раза в месяц);

- скашивание газонов, сгребание скошенной травы (4 раза за сезон);

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка (1 раз в неделю).

17. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

- вывоз твердых бытовых отходов (ежедневно <*>);

- погрузка и вывоз крупногабаритных отходов (по мере накопления);

- организация мест накопления твердо-бытовых и крупногабаритных отходов.

18. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения (круглосуточно).

Примечание:

1. Текущий ремонт общего имущества проводится по мере необходимости, но не реже 1 раза в 5 лет.
2. Ежедневно <*> - проводится ежедневно в рабочие дни при 40-часовой рабочей неделе.
3. Работы выполняются с учетом климатических условий Волгограда.
4. Выполнение работ производится в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация
ООО «Жилищные услуги»
Директор



Собственник

Волкова Валерия
И. А.

Приложение № 3
к договору № _____
от « 01 » 02 20 12 г.

**Перечень
коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией**

1. Холодное водоснабжение - снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по внутридомовым (общедомовым) инженерным системам .
2. Горячее водоснабжение - снабжение горячей водой, подаваемой по внутридомовым (общедомовым) инженерным системам.
3. Водоотведение - отвод бытовых стоков по внутридомовым инженерным системам.
4. Электроснабжение - снабжение электрической энергией, подаваемой по внутридомовым (общедомовым) инженерным системам.
5. Отопление - подача по внутридомовым (общедомовым) инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание температуры воздуха, указанной в Правилах предоставления коммунальных услуг.

Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией, определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, а также наличием в нём соответствующих инженерных сетей для предоставления коммунальных услуг.

Управляющая организация
ООО «Жилкомсервис»
Директор



Собственник

Валюва Валюва
Н.А.

Пожарная служба:	01
Милиция:	02
Медицинская помощь:	03
Аварийная служба газа:	04, 24-20-76
Служба спасения:	089
«Секрет» (аварийное открывание дверей):	27-50-50

Аварийные службы ЖКХ Центральный район

Водопровод, канализация:	37-63-20
Тепловые сети:	23-61-78, 23-61-37
Служба газа:	95-20-50
Электросети	97-86-46
ООО «Жилкомсервис»	
Приемная:	37-23-65
Производственно-технический отдел:	59-25-84
Аварийная служба:	59-35-37
ООО «СП Лифт- Сервис»	
Аварийная служба:	28-34-24

