

ДОГОВОР № Мл-5/У/15
управления многоквартирным домом

Ярославская область

«01» февраля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК ТЕСТ-А», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Бочка Виталия Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений (жилых / не жилых) многоквартирного дома, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве другой стороны заключаемого договора, в соответствии с реестром, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 6), именуемые в дальнейшем «**Собственники**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: Ярославская область, Ростовский район, р.п. Ишня, ул. Молодежная, д. 5.

Управляющая организация и Собственники в дальнейшем именуются «Стороны».

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников (протокол № б/н от 11 января 2015г. в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства и полномочия по управлению, содержанию и обслуживанию общего имущества указанного многоквартирного дома в целях предоставления Собственникам и законным пользователям помещений в доме коммунальных услуг, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующими нормативными актами, в том числе: Конституцией Российской Федерации; Жилищным кодексом Российской Федерации; Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»; «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491; «Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 306; Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МОНОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ»; Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О МИНИМАЛЬНОМ ПЕРЕЧНЕ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МОНОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ».

2.1. Термины, используемые в настоящем договоре:

2.1.1. **Состав общего имущества** – это имущество в отношении, которого осуществляется управление. Состав общего имущества определен сторонами договора в Приложение № 2 к настоящему договору и соответствует положениям статьи 36 Жилищного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г..

2.1.2. **Границы эксплуатационной ответственности** между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме – это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.3. **Содержание общего имущества** собственников помещений в многоквартирном доме – это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия договора. Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества определен в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.1.4. **Текущий ремонт** – это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а так же работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Текущий ремонт производится исключительно по решению общего собрания собственников. Перечень работ по текущему ремонту определен сторонами в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.1.5. **Капитальный ремонт** – это проведение работ по устранению неисправностей

элементов общего имущества в многоквартирном доме связанных с заменой, и/или восстановлением 50% и более процентов элементов общего имущества, подлежащего восстановлению.

2.2. Права и обязанности устанавливаются настоящим договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственниками и Управляющей организацией настоящим договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках исполнения условий настоящего договора Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее тридцати дней со дня его подписания Собственниками. В месячный срок после заключения Договора составить акт технического осмотра общего имущества многоквартирного дома при участии Собственников (представителей Собственников) на предмет фактического состояния общего имущества.

3.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, количества, надежности и экологической безопасности, путем выбора обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций и заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников, в том числе:

- по холодному водоснабжению;
- по горячему водоснабжению;
- по теплоснабжению;
- по водоотведению;
- по электроснабжению;
- по вывозу и утилизации твердых бытовых отходов;
- ВДГО;
- техническое обслуживание лифтового хозяйства.

3.1.3. Контролировать качество предоставления коммунальных услуг, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011. № 354.

3.1.4. По решению Собственников проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома в соответствии с положениями Федерального закона от 23.11.2009. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества согласно Приложению № 4. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании решения собственников, оформленном в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров с обслуживающими организациями от имени и за счет собственников.

3.1.6. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.7. Осуществлять начисление к выплате субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам. Начисление субсидий и льгот производится с момента предоставления документа, подтверждающего право на льготу или субсидию.

3.1.8. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, с составлением соответствующих актов.

3.1.9. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственникам с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксации количества и объема повреждений.

3.1.10. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в Приложение № 2.

3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственников соответствующих договоров.

3.1.12. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственников.

3.1.13. Принять и хранить техническую и иную документацию на многоквартирный дом, переданную Собственниками, а так же вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке,

установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.14. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме, переданных Собственниками.

3.1.15. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в сроки предусмотренные действующим законодательством.

3.1.16. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий;

3.1.17. Представлять старосте (председателю Совета МКД) дома годовой отчет о выполнении предмета настоящего договора не ранее 2-го квартала года следующего за отчетным.

3.1.18. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения ремонтных работ за десять суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома.

3.1.19. Ограничить доступ в подвальные, чердачные и другие вспомогательные помещения посторонним лицам.

3.1.20. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.21. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения Собственниками помещений общим имуществом.

3.1.22. Рассматривать и принимать решения о согласовании мест установки поквартирных приборов учета потребления коммунальных услуг.

3.1.23. Не допускать при исполнении условий настоящего Договора использование помещений многоквартирного дома в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства.

3.1.24. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.25. В случае окончания действия Договора или в случае его досрочного расторжения передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом, необходимую для управления таким домом, в зависимости от выбранного способа управления, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или председателю совета многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников.

3.2.2. Информировать правоохранительные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдение общественного порядка, допускаемых пользователями помещений в доме.

3.2.3. Требовать внесения платы с Собственников за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений с указанием номера квартиры должника, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.2.5. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, а так же заключать договоры об уступке права требования уплаты задолженности.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

3.2.8. В заранее согласованное с Собственниками время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.9. В случае невнесения Собственником платы за оказанные услуги свыше 3-х месяцев

производить приостановление и (или) ограничение предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

3.2.10. Осуществлять иные права по управлению и содержанию общедомового имущества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.

3.2.11. Инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками:

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан;

- для выполнения предписаний государственных органов надзора;

3.2.12. Обрабатывать персональные данные Собственников и лиц совместно с ними проживающих, в соответствии с ФЗ «О персональных данных».

3.2.13. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязательств по настоящему договору.

3.2.14. В случае не предоставления Собственниками данных о показаниях индивидуальных приборов учета 2 (два) и более месяца производить расчет размера оплаты услуг исходя из нормативов, установленных органами местного самоуправления г. Ростова Ярославской области с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственниками сведений о показаниях приборов учета.

3.2.15. Информировать Собственников о предоставлении платных услуг, путем размещения информации на счете-квитанции. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.16. По решению Собственников распоряжаться общим имуществом, путем сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставление в пользование с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а так же на иные цели установленные Собственниками.

3.2.17. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях с составлением соответствующих актов. При выявлении лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, но постоянно проживающих в нем, Управляющая организация производит начисление платы, за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц, начиная с даты составления акта.

3.2.18. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственниками своих обязательств по оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества многоквартирного дома.

3.2.19. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества данного дома.

3.2.20. При наличии коллективных приборов учета потребления коммунальных услуг ежемесячно, в период с 23-го по 25-е число текущего месяца снимать показания такого прибора и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанного в Приложение №2;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении;

3.3.9. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном статьями 26-29 Жилищного кодекса РФ;

3.3.10. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств, загромождение чердачных помещений, коридоров, проходов, лестничных клеток, балконов, запасных выходов и др.;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12. При временном или длительном отсутствии Собственников предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. Допускать в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.14. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет;

3.3.15. Своевременно уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:

- 1) изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
- 2) изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- 3) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- 4) изменений в технических характеристиках квартир, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 5) о смене Собственника жилого / не жилого помещения в многоквартирном доме, путем направления, в Управляющую организацию документа устанавливающего право собственности.

3.3.16. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета (при их наличие) путем занесения данных в текущую счет-квитанцию либо на линейный участок до 10 числа текущего месяца;

3.3.17. Своевременно сообщать Управляющей организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления о составлении акта;

3.3.18. В рамках действующего законодательства нести ответственность за сохранность индивидуальных приборов учета, пломб на них и за достоверность, переданных показаний таких приборов;

3.3.19. При выходе из строя индивидуальных приборов учета, а также при нарушении целостности пломб на них, немедленно сообщить в Управляющую организацию и подписать соответствующий акт;

3.3.20. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;

3.3.21. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.3.22. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.3.23. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.3.24. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирах) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

3.3.25. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.3.26. Созывать общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме для утверждения отчета Управляющей организации;

3.3.27. Выполнять законные решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. Собственники вправе:

- 3.4.1. Получать услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.
- 3.4.2. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.
- 3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
- 3.4.4. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, но не чаще чем 1 (один) раз в квартал.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 3.4.6. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.
- 3.4.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком услуги и Собственниками.
- 4.2. В состав платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги включаются:
- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - 2) взнос на капитальный ремонт;
 - 3) плату за коммунальные услуги.
- 4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией. В случае непринятия Собственниками решения о размере платы услуг по содержанию и текущему ремонту применяются цены, установленные органом местного самоуправления. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков). Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
- 4.4. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников и нанимателей жилых (нежилых) помещений.
- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства Российской Федерации и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.
- 4.6. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний индивидуальных показаний прибора учета или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности, установленного законодательством РФ.
- При выходе из строя прибора учета потребления холодной или горячей воды оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).
- 4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

- 4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. Платежный документ направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, либо передаются старосте данного дома, для последующего вручения Собственникам.
- 4.9. При неполучении платежного документа, в установленный договором срок или неправильном начислении платежей Собственники обязаны обратиться к Управляющей организации не позднее 8 (восьмого) числа месяца следующего за расчетным.
- 4.10. Собственники обязаны оплатить оказанные им жилищные и коммунальные услуги согласно платежному документу от Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.11. Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за услуги, работы начисляемые с площади занимаемого помещения.
- 4.12. Оплата за жилищные услуги по настоящему Договору, по помещениям находящимся в муниципальной и государственной собственности производится нанимателями и арендаторами помещений.
- 4.13. В случае установления на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме выше, чем размер платы, установленный органом местного самоуправления, Собственник перечисляет Обслуживающей организации разницу между размером платы, установленным на общем собрании собственников и размером платы, установленным для нанимателей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, а так же в соответствии с границами ответственности, установленными в Приложении № 3;

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объемах взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в законную силу;

5.3. Управляющая организация несёт ответственность в полном объёме причиненного ущерба общему имуществу Собственников, возникшего вследствие неправомерных действий (бездействий) Управляющей организации или её персонала при выполнении работ (оказании услуг) в рамках настоящего Договора.

5.2. Ответственность Собственников.

5.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственники уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. 155, п. 14 «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ» от суммы долга за каждый день просрочки платежа).

5.2.2. В случае уклонения Собственников от уплаты ЖКУ в течение 6 месяцев и более Управляющая организация после письменного уведомления Собственников вправе приостановить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

5.2.3. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а так же имуществу других собственников несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2.4. Собственники, выполнившие реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние.

5.2.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае не предоставления доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, а так же в случае не своевременного выявления дефектов на общем имуществе, находящемся внутри жилого / не жилого помещения.

5.2.6. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору.

5.2.7. В случае не исполнения Собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

5.2.8. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.2.9. Если Собственники не обеспечивают допуск должностных лиц Управляющей организации для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляют сведения по показаниям, начисления производятся Управляющей организацией по утвержденным нормативам потребления.

5.3. Основания освобождения от ответственности:

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;

в) надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

5.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению Собственников.

5.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и текущему ремонту, в связи с отсутствием финансирования от Собственников либо недостаточным финансированием средств поступающих от Собственников.

5.3.4. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими сторонами.

Представитель заинтересованной стороны приглашает для составления акта представителя другой стороны телефонограммой, имеющей номер и дату. Если представитель одной из сторон не прибыл к месту вызова, об этом делается соответствующая запись в акте. В этом случае акт подписывают не менее 3-х представителей заинтересованной стороны.

5.3.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.3.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственникам из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками своих обязательств.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в силу с «01» февраля 2015 г. и действует до «31» января 2018г.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

а) по соглашению сторон;

б) на основании решения суда;

в) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с предварительным Уведомлением Собственников не менее чем за 3 (три) месяца;

г) в одностороннем порядке по инициативе Собственников, в случае неисполнения условий настоящего договора Управляющей организацией, путем принятия соответствующего решения общим собранием Собственников;

д) при ликвидации юридического лица, являющегося одной из сторон Договора либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей организацией и Собственниками.

7.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются

Сторонами путем переговоров.

7.3. В случае достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.4. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 2 Состав общего имущества;

Приложение № 3 Границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 4 Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества;

Приложение № 5 Перечень работ по текущему ремонту;

Приложение № 6 Реестр Собственников помещений с подписями.

8. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно Приложению № 6

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «УК ТЕСТ-А»

Юр. адрес: 152155, г. Ростов, Ярославская обл., ул. Фрунзе, д. 46

Адрес местонахождения: 152120, Ярославская обл., Ростовский р-н, п. Ишня, ул. Фрунзенская, д. 10

Тел./факс (848536) 29-6-08

ИНН/КПП 7609028510/760901001 ОГРН 1147609001561

Р/сч 40702810701010002169 в Ярославском филиале ОАО «Банк СГБ», БИК 047888782 К/с 30101810100000000782

Генеральный директор



В.В. Бочка

Состав общего имущества, обслуживаемого Управляющей организацией

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

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

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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.

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

5. В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до 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.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

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

Техническое состояние общего имущества дома № 5 по ул. Молодежная

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка, площадь и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (% износа)
Несущие конструкции здания:	Фундамент	ж/б монолитные блоки 2-х я.	
	Наружные и внутренние капитальные стены	блочные	
	Перегородки	гипсокартон.	
	Полы	дощатые, обшитые фанерой.	
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:	Вентиляционный канал	сбор. ж/б	
Инженерное оборудование:	Система холодного водоснабжения	центральная. стояк. тр-д	
	Канализация	центральная.	
	Система горячего водоснабжения	индивидуальная. стояк. тр-д	
	Система отопления	центральная. из стал. тр-д	
	Газовые сети	центральная. стал. тр-д	
	Сети электроснабжения	скрытая пров.	
Дворовая территория	асфальтовое покрытие (проезда, тротуара, отмостки)	асфальт. покрытие	
	Зеленые насаждения	имеются	
	Малые архитектурные формы		
Крыша		современная. из рул. мат.	
Чердак		отсут.	
Балконы (кроме балконов в квартирах и коммунальных квартирах)		отсут. ст.	
Крыльцо		бетон	
Подъезд (тамбур, лестница, лестничная клетка)		имеется	
Коридор		отсут. ст. вст.	
Отделка: внутренняя, наружная (в подъезде дома)		обои, покраска	
Проемы: окна, двери (в подъезде дома)			

Электрощитовая	—	
Колясочная	—	
Кладовые	—	
Техподполье (подвал)	подвал	
Теплоузел	наблюдается	
Водомерный узел	—	
Дворовая территория	—	

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно Приложению № 6

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «УК ТЕСТ-А»

Генеральный директор



В.В. Бочка

Границы эксплуатационной ответственности

1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно- телекоммуникационных сетей (в т.ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, опτικο-волоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибор учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- на системе газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первый вентиль) стояковых трубопроводов, при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе отопления — ответвления от стояков (квартирная подводка), не включая их;
- на системе канализации плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в квартире;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети. Внутриквартирный электросчетчик не входит в состав общего имущества многоквартирного дома.

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно Приложению № 6

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: ООО «УК ТЕСТ-А»

Генеральный директор



В.В. Бочка

Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества

Виды работ	Периодичность
1	2
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества жилого дома:	
а) фундаменты, подвалы, стены, фасады перекрытия, лестницы:	
плановые осмотры с выявлением:	два раза в год
признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;	при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости) проведение восстановительных работ
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связи между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоение защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоение выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции отделочных слоев к конструкциям перекрытия;	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление погибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	

отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) подвалы	
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	при выявлении нарушений – устранений причин его нарушения
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков	Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	устранение выявленных неисправностей
закрытие и раскрытие продухов	два раза в год
в) крыши и водосточные системы:	
плановые осмотры: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземление мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	два раза в год при выявлении нарушений, приводящих к протечкам – незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
уборка мусора и грязи с кровли	два раза в год
удаление снега и наледи с кровель	в зимний период по мере необходимости
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере выявления в течение пяти суток
прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение двух суток

ремонт и закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере выявления в течение пяти суток
проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
г) оконные и дверные заполнения:	
плановые осмотры	два раза в год
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану – один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов
укрепление или регулировка пружин на входных дверях	по плану – один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время – в течение трех суток
д) печи, очаги, вентканалы:	
осмотры печей, очагов, осмотр и очистка дымоходов, газоходов, вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей, предтопочных листов и др.)	по плану – один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов)
проверка дымоходов: кирпичные	один раз в три месяца один раз в год
асбоцементные вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	два раза в год
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	один раз в три года
е) внешнее благоустройство:	
плановые осмотры детских игровых и спортивных площадок	два раза в год
закрытие и раскрытие приемков	два раза в год
установка урн	один раз в год
окраска урн	один раз в год
окраска решетчатых ограждений, ворот, оград	один раз в год
мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников (на территории, определенной техническим паспортом домовладения)	два раза в год
ж) санитарная уборка жилищного фонда:	
влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних 2-х этажей	ежедневно (при наличии данного тарифа на дом)
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	еженедельно (при наличии данного тарифа на дом)
мытьё пола кабины лифта	ежедневно (при наличии данного тарифа на дом)
мытьё лестничных площадок и маршей	ежемесячно (при наличии данного тарифа на дом)

мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, поручней, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	один раз в год в весенний период (при наличии данного тарифа на дом)
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	один раз в год
з) санитарная очистка придомовой территории:	
уборка контейнерных площадок, вывоз ТБО	ежедневно
очистка урн от мусора; очистка приямков	ежедневно
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	ежедневно в зимний период
уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	в зимний период с периодичностью в зависимости от классности
транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	ежедневно в зимний период по мере необходимости
подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	в теплый период с периодичностью в зависимости от классности
уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры	один раз в двое суток в теплый период; ежедневно в теплый период
сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории по мере необходимости,	по мере необходимости, не реже двух раз в год
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, не включая жилые помещения	два раза в год
периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период	еженедельно
консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры (включая жилые помещения)	планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей, незамедлительно
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	один раз в год, по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику

уплотнение сгонов; устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов	два раза в год
очистка грязевиков воздухооборников, вантузов	один раз в год
слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере выявления дефектов
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
постоянный контроль параметров теплоносителя	немедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров, при выявлении отклонений
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
сезонные обходы и осмотры систем, не включая жилые помещения	один раз в год
содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), не включая жилые помещения	планово – один раз в год, по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений, не включая жилые помещения	по мере выявления
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые / не жилые помещения	по мере выявления немедленно
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
утепление трубопроводов	по мере выявления
прочистка дренажных систем	один раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети, включая жилые помещения	два раза в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере выявления
обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	один раз в год
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	по мере выявления
в) электроснабжение:	

обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четырех электроламп в год на одну световую точку
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение трех часов, в течение семи суток
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	ежемесячно
проверка заземления электрокабелей	один раз в год
замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
проверка заземления оборудования	ежемесячно
г) специальные общедомовые технические устройства:	
техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
1.3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) центральное отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, не включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
земляные работы	по необходимости

откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой	по необходимости
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно Приложению № 6

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «УК ТЕСТ-А»

Генеральный директор _____



В.В. Бочка

Перечень работ по текущему ремонту

2. Работы по текущему ремонту	Периодичность
2.1. Фундаменты:	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания Собственников
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под деревянными зданиями	
устройство и ремонт вентиляционных продухов	
восстановление приямков, входов в подвалы	
2.2. Фасады:	
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания Собственников
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, козырьков	
ремонт (восстановление) архитектурных деталей, облицовочных плиток, штукатурки, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей	
смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен	
утепление промерзающих участков стен	
замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах	
ремонт и окраска фасадов	
2.3. Перекрытия:	
частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки (утепление) и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	

2.4. Крыши:	
усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций	
все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и проч.	
замена водосточных труб	
ремонт и частичная замена участков рулонных кровель	
замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	
восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов	
устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	
ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	
ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
2.5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
установка доводчиков пружин, упоров и пр.	
смена оконных и дверных приборов	
2.6. Стены и перегородки:	
усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка трещин перегородок	
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;	
заделка отверстий, гнезд, борозд	
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	

2.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	
частичная замена и укрепление металлических и деревянных перил	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных ограждений	
восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
восстановление приямков, входов в подвалы	
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	
2.8. Полы:	
замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
2.9. Печи и очаги:	
все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях	один раз в год
ремонт и восстановление работоспособности дымоходов, газоходов	один раз в год
2.10. Внутренняя отделка:	
выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании)
2.11. Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от
утепление труб, приборов, расширительных баков	

восстановление разрушенной тепловой изоляции	общего объема сетей в жилом здании)
2.12. Холодное и горячее водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в жилом здании)
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей
утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема)
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	
ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности	
замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды	
ремонт теплообменников (бойлеров), включая насосные установки; при закрытой схеме горячего водоснабжения	по мере выявления неисправностей
2.13. Канализация:	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании), по мере выявления дефектов
2.14. Газоснабжение:	
ремонт и замена общедомовых газовых сетей	по договору со специализированной организацией, по мере выявления дефектов
2.15. Электроснабжение и электротехнические устройства	
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания (в т.ч. места общего пользования квартир коммунального заселения и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности) и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	

замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	общего объема сетей в жилом здании)
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	
замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит отечественного производства	
2.16. Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений	при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании, по мере выявления дефектов
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	
2.17. Специальные общедомовые технические устройства:	
ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	по договору со специализированной организацией (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), в соответствии с требованиями технической нормативной документации на системы и оборудование, по мере выявления дефектов
ремонт и замена лифтового оборудования	
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	
ремонт и замена почтовых ящиков	
ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	
2.18. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
обрезка ветвей деревьев и кустарников, посадка зеленых насаждений, восстановление газонов	
ремонт и замена мусорных ящиков, площадок для контейнеров-мусоросборников	

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно Приложению № 6

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «УК ТЕСТ-А»

Генеральный директор



В.В. Бочка

Приложение № 1
к договору оказания услуг
выполнения работ по
содержанию и ремонту общего
имущества многоквартирного дома
№ Мл-5/У/15 от "01" февраля 2015г

Реестр собственников помещений с подписями

№ кв., помещения	Фамилия, Имя, Отчество собственника	Площадь помещения	Паспортные данные, реквизиты документа, подтверждающие право собственности на помещение	Подпись
1 жилое	Администрация поселения Ишня	63,6		
2 жилое	Сочнева Надежда Константиновна	30,2	76-AA 361 144	
3 жилое	Администрация поселения Ишня	45,5		
4 жилое	Фуртова Екатерина Валерьевна	64,1	76-AA 281 402	
5 жилое	Белов Леонид Сергеевич	30,3		
6 жилое	Садофьева Людмила Романовна	15,3	7804 421 877	
	Садофьев Михаил Авинирович	15,3	7805 45 0212	
	Садофьева Елена Михайловна	15,3	7806 593 946	
7 жилое	Кутейщиков Николай Николаевич	63,7	7804 035910	
8 жилое	Лукьянов Дмитрий Владимирович	30,0	7806 537 934	
9 жилое	Емельянова София Ивановна	22,9	76-76417093	
	Емельянов Александр Владимирович	22,9	76-76417094	
10 жилое	Малявина Наталья Витальевна	62,8	7804 136 364	
11 жилое	Панина Антонина Петровна	15,1	7801 441727	
	Козырев Михаил Сергеевич	15,1	7801 441726	
12 жилое	Колесникова Ирина Викторовна	46,1	7805 450185	
13 жилое	Администрация поселения Ишня	63,4		
14 жилое	Администрация поселения Ишня	30,4		
15 жилое	Леонов Евгений Викторович	46,3		
16 жилое	Симашова Серафима Анатольевна	45,70	7800 353591	
17 жилое	Ахметова Зельфира Ягафаровна	30,1		
18 жилое	Администрация поселения Ишня	63,4		
19 жилое	Шиханова Ольга Павловна	23,05	7805 769865	
	Шиханов Максим Владимирович	23,05	7804 118425	
20 жилое	Губенко Алексей Васильевич	30,1		
21 жилое	Магсумова Оксана Юрьевна	63,6	7804 387734	
22 жилое	Куликов Юрий Александрович	22,6		
	Куликова Людмила Александровна	22,6		
23 жилое	Кадулина Татьяна Валентиновна	30,3	7899 081015	
24 жилое	Тункина Галина Юрьевна	63,0	7804 119579	
25 жилое	Воронина Ирина Николаевна	46,1	7802 662165	
26 жилое	Гришина Антонина Дмитриевна	31,6	акт прил. 366 от 22.12.1998	
27 жилое	Титов Александр Николаевич	12,74	7804 037259	
	Титова Анастасия Ивановна	12,74	7806 486849	
	Титова Ирина Александровна	12,74	7805 450194	
	Титова Мария Александровна	12,74	7802 792233	
	Титов Иван Александрович	12,74	7806 486849	
28 жилое	Администрация поселения Ишня	46,1		
29 жилое	Коняева Ольга Николаевна	29,6	7813 983794	
30 жилое	Шоренков Николай Витальевич	31,7		
	Шоренкова Любовь Фёдоровна	31,7		

31 жилое	Модулина Любовь Владимировна	49,3	7811 888337 J	Мог-
	Модулин Дмитрий Валерьевич			
32 жилое	Администрация поселения Ишня	44,3		WV
33 жилое	Хомяков Николай Всеволодович	22,9	7808 = 642 164 ✓	Хомяков
	Хомякова Надежда Сергеевна	22,9	7809 = 768 637	Хомяков
34 жилое	Градова Галина Дмитриевна	48,8	7801 45402	Град
35 жилое	Жиликова Людмила Эриковна	44,2	7899 056438	Жили
	Зайцева Зоя Сергеевна	15,2	7800 170872	Зайцев
36 жилое	Зайцев Александр Викторович	15,2	7802 790041	Зайцев
	Богданов Алексей Васильевич	15,2		
37 жилое	Долгова Елена Николаевна	49,6	7804 259251	Долг
38 жилое	Волкова Людмила Константиновна	43,5	7801 436438	Волк
39 жилое	Шабанова Лидия Ивановна	45,9	7803 861824	Шабан
40 жилое	Лазарев Михаил Николаевич	24,8		
	Лазарева Ирина Васильевна	24,8		
41 жилое	Мазаник Игорь Игоревич	32,47	7804 388278	Мазаник
	Приперич Василий Николаевич	10,83	7804 388278	Приперич
42 жилое	Никитина Галина Геннадьевна	45,80	7803 861835	Никит
	Никитин Владимир Валерьевич			
43 жилое	Пономарёв Илья Геннадьевич	24,4	7802 754880	Пон
	Пономарёва Ольга Евгеньевна	24,4	7802 488557	Пон
44 жилое	Плохов Александр Владимирович	43,9		
45 жилое	Медведева Екатерина Михайловна	46,1		
	Медведев Константин Андреевич			
46 жилое	Королёва Милитина Васильевна	46,1	7801 504992	Корол
47 жилое	Козлов Николай Михайлович	30,1	7808 479145	Козлов
	Козлова Валентина Константиновна			
48 жилое	Администрация поселения Ишня	63,7		WV
49 жилое	Григорьева Ефалия Васильевна	46,6		
50 жилое	Куликова Альбина Николаевна	30,2		
	Куликов Николай Фёдорович			
51 жилое	Глазунова Надежда Николаевна	62,9	7800 147679	Глаз
52 жилое	Пучков Сергей Алексеевич	46,2		
53 жилое	Горюнова Елена Владимировна	10,13		
	Горюнова София Ивановна	10,13		
	Горюнов Артур Романович	10,14	7819 066349	Горюнов
54 жилое	Голованова Людмила Михайловна	62,90	7800 371925	Голов
55 жилое	Киселева Антонина Александровна	46,0	7802 647560	Кисел
56 жилое	Левина Татьяна Михайловна	30,3		
57 жилое	Клюева Елена Викторовна	21,03	7803 985425	Клюев
	Клюева Елена Викторовна	21,03	7803 985425	Клюев
	Клюева Любовь Владимировна	21,04		
58 жилое	Морозова София Николаевна	45,90		
59 жилое	Ковалев Александр Демьянович	30,0		
60 жилое	Хромова Татьяна Леонидовна	64,3		
ИТОГО: 2789,53				