

**ДОГОВОР
НА УПРАВЛЕНИЯ, СОДЕРЖАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Урай

«01» апреля 2015 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: мкр. Аэропорт, дом № 30 г. Урай, которым на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в данном многоквартирном доме пропорционально площади, принадлежащих им помещений, именуемые далее «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице **Директора Рахмедова Рустема Мейманкуловича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор на управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем

1. Предмет Договора

1.1. Предмет настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Исполнитель по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **г. Урай микрорайон Аэропорт, дом № 30 общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет 1370,9 кв.м.**

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

1.3. Состав и перечень работ на содержание и техническое обслуживание многоквартирного дома, указаны в приложении №1 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Приступить к выполнению обязательств с «01» апреля 2015 года.

2.1.2. Осуществлять содержание и ремонт общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

2.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае выполнения работ и оказания услуг ненадлежащим качеством Исполнитель обязан устранить выявленные недостатки за свой счет.

2.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения от Собственников и нанимателей жилых помещений.

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

2.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

2.1.7. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и нанимателей жилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня регистрации письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.9. Информировать Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

2.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491.

2.1.11. В течение гарантийных сроков на выполненные работы по ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, нанимателями или иными пользователями помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Исполнитель получил письменную заявку на их устранение.

2.1.12. Заключить договоры на утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов.

2.1.13. Выдавать Собственникам и нанимателям жилых помещений платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.14. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников и нанимателей жилых помещений согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

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

2.1.16. По требованию Собственников и нанимателей жилых помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2.1.17. Предоставлять отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течении первого квартала текущего года. Отчет предоставляется Собственникам путем вывешивания на информационных стендах и сайте ООО «Эксперт», данный отчет подлежит утверждению представителями совета многоквартирного дома. Отчет должен содержать информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества

2.1.18. На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома.

2.1.19. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

2.2. Исполнитель вправе:

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

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Исполнителя, с данными, предоставленными Собственниками и нанимателями жилых помещений, составлять акт о фактическом проживании граждан в жилом помещении.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму пени, в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра помещения(ий) Собственника(ов), нанимателей жилых помещений.

2.3. Собственники и наниматели жилых помещений обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения.

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников и нанимателей жилых помещений при их отсутствии в городе более 24-х часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов и их оплаты без согласования с Исполнителем;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 ч. В случае проведения ремонтных работ – с 20.00 ч до 8.00 ч;

к) информировать Исполнителя о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении Собственниками, нанимателями жилых помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз свыше установленной нормы крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

2.3.5. Предоставлять Исполнителю в течение трех рабочих дней следующие сведения:

– о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Исполнителю за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, возложена Собственниками полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), смене ответственного нанимателя или арендатора;

– об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Исполнителя с центром жилищных субсидий;

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а для работников аварийных служб – в любое время.

2.3.7. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Плата за помещения для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2);

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых РИЦ г.Урая.

3.4. В выставленном РИЦ платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственников и нанимателей жилых помещений по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

3.5. Начисления оплаты Собственнику, за предоставляемые коммунальные услуги производятся непосредственно Ресурсоснабжающим организациям, которые эти услуги оказывают, по тарифам и нормативам, установленным органом местного самоуправления, субъектом федерации либо Правительством РФ в соответствии с действующим законодательством РФ, а Собственник непосредственно осуществляет платежи на счета этих организаций и предприятий.

При наличии у Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в соответствии с условиями настоящего договора. При наличии коллективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 14.02.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и условиями настоящего договора.

3.6. Оплата за потребляемые при обслуживании общего имущества в многоквартирном доме коммунальные ресурсы (ОДН) управляющая компания оплачивает Ресурсоснабжающим организациям согласно условий договоров, заключенных с ними.

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

3.8. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от обслуживающей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или при отсутствии Собственников, нанимателей жилых помещений осуществляется перерасчет размера их платы.

3.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Исполнителя о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Исполнителем определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.11. Услуги Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

3.12. Размер платы за помещение определяется с учетом предложений Управляющей организации, принятыми на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме, как ценой за 1 кв.м. и общей площади помещения

Собственника и составляет 25,64 руб. с квадратного метра согласно расчета (приложение № 3), цена обслуживания домофона составляет 50 рублей с квартиры, НДС не предусмотрен.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, Собственники, наниматели жилых помещений обязаны уплатить Исполнителю пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

4.3. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством РФ.

5. Осуществление контроля за выполнением Исполнителем обязательств по Договору

5.1. Контроль за деятельностью Исполнителя в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Исполнителя на обращения Собственников с уведомлением Исполнителя о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

5.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Исполнителя, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Исполнителя о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества.

5.3. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Исполнителем документов, связанных с выполнением обязательств по Договору.

6. Порядок расторжения и изменения Договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника(ов), в случае:
 - отчуждения ранее находящегося в его(их) собственности помещения(й), вследствие заключения какого-либо договора (купи-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) – путем уведомления Исполнителя о произведенных действиях с помещением(ями) и приложением соответствующего документа;
 - Собственники на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Исполнитель не выполняет условий настоящего Договора.

б) по инициативе Исполнителя, в случае:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает;
- Собственники регулярно не исполняют обязательства в части оплаты по настоящему Договору, о чем должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае ликвидации Исполнителя.

6.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя по основаниям, указанным в настоящем Договоре Исполнитель одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить Управление по жилищно-коммунальным услугам администрации города Урай для принятия ими соответствующих решений.

6.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Собственниками.

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

6.5. В случае переплаты Собственниками за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Исполнитель обязан уведомить Собственников о сумме переплаты, получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ими средств на указанный ими счет.

6.6. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Исполнитель осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Собственники могут заключить с Исполнителем отдельный договор, в котором поручить Исполнителю получать за Собственников денежные средства от сдачи их помещений в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственникам.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

8. Форс-мажор

8.1. Исполнитель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. 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.

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключён с «01» апреля 2015 г.

9.2. Срок действия Договора до «31» марта 2020г.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Исполнитель:

ООО «ЭКСПЕРТ»

Юридический адрес: 628285 Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра г. Урай, мкр.2 дом 101

Фактический адрес:

628285 Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра г. Урай, мкр.2 дом 101

ИНН 8606011750, КПП 860601001 Р/с 40702810267340000035 в Западно-Сибирском банке ОАО «Сбербанк России» г.Тюмень к/сч 30101810800000000651 БИК 047102651 тел. 28-6-45, 66-2-80

Директор ООО «ЭКСПЕРТ»



Р.М. Рахмедов

**Перечень
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном
доме, расположенном по адресу: г.Урай, мкр Аэропорт, дом № 30**

Наименование работ и услуг		периодичность
Содержание помещений общего пользования		
1. подметание полов во всех помещениях общего пользования		5 раз в неделю
1.1. влажное подметание полов во всех помещениях общего пользования выше 2-го этажа		2 раза в неделю
2. обметание пыли с потолка		1 раз в год
3. мытье лестничных площадок, влажная протирка		2 раза в месяц
4. мытье окон		2 раза в год
5. посыпка песком территории		по мере необходимости
6. сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек		по мере необходимости
7. влажная протирка элементов лестничных клеток		2 раз в год
8. очистка чердаков и подвалов от мусора		2 раза в год
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества		
1. подметание земельного участка в летний период		1 раз в двое суток
2. уборка мусора с газонов		1 раз в недели
3. уборка мусора на контейнерных площадках		5 раз в неделю
4.сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов		1 раз в трое суток
5. сдвигка и подметание снега при снегопаде		по мере необходимости
6. очистка территории от наледи		по мере необходимости
7. вывоз и утилизация ТБО		По графику
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
1. замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования		По мере необходимости
2. ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентканалов, утепление наружных водоразборных кранов, укрепление входных дверей		По мере необходимости
Обслуживание внутридомового электрооборудования		
1	Внутренние системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением сетей и устройств в квартирах жилых домов и жилых помещениях общежитий)	
1.1.	Плановые осмотры Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	не реже 1 раза в год по мере необходимости по мере необходимости
1.2.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и, мелкий ремонт электропроводки и другие работы)	по мере необходимости
1.3	Проверка состояния линий электрических сетей, электрооборудования и арматуры, групповых распределительных щитов, переходных коробок, силовых установок. Устранение мелких неисправностей, выявленных при осмотре	1 раз в год
1.4	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление, проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
1.5	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 раз в месяц
Обслуживание внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения, санитарно-технического оборудования жилых домов, оснащенных холодным водоснабжением, горячим водоснабжением и канализацией, а также в жилых домах, оснащенных холодным водоснабжением, горячим водоснабжением, канализацией и ваннами		
1	Внутренние системы водоснабжения и водоотведения, санитарно-техническое оборудование жилых домов, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения	
1.1	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год

	Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости по мере необходимости
1.2	Проведение частичных осмотров систем водоснабжения и водоотведения с устранением незначительных неисправностей:	частичные осмотры проводятся 3 раза в месяц устранение мелких неисправностей по мере необходимости
1.3	Прочистка канализационных стояков и лежаков	по мере необходимости
1.4	Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
1.5	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации, включая насосные установки систем водоснабжения в жилых зданиях	по мере необходимости
1.6	Внутренние системы горячего водоснабжения, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения	
1.7	Плановые осмотры Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	не реже 2 раз в год по мере необходимости по мере необходимости
1.8	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях	по мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ
Обслуживание и текущий ремонт внутридомовой системы центрального отопления		
1	Плановые осмотры Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	не реже 2 раз в год по мере необходимости по мере необходимости
1.2	Проведение частичных осмотров с устранением незначительных неисправностей (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и другие работы): - всей системы отопления в жилых домах и общежитиях	частичные осмотры проводятся 3 раза в месяц устранение мелких неисправностей по мере необходимости
1.3	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
1.4	Консервация и расконсервация системы центрального отопления	по окончании/в начале отопительного сезона
1.5	Отключение радиаторов при их течи	по мере необходимости
1.6	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости
1.7	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы центрального отопления, включая насосные установки в жилых зданиях	по мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ
Аварийно-диспетчерское обслуживание		
1.1	Локализация аварийных ситуаций в жилом здании путем: - срочной ликвидации засоров канализации; - устранения аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации; - ликвидации повреждений во внутренних сетях электроснабжения	круглосуточно
1.2	Сопутствующие работы при ликвидации аварий: отрывка траншей, откачка воды из подвала, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения, и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправностей, вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами	по мере необходимости
1.3	Обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций жилых зданий путем ограждения опасных зон, обрушения нависающих конструкций или принятие иных мер в соответствии с законодательством	по мере необходимости с 9-00 до 18-00 в будние дни, круглосуточно в выходные и праздничные дни
Освещение мест общего пользования в жилых зданиях		

	Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды	в темное время суток
Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых приборов учета теплоснабжения (ТС), холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС)		
1	Техническое обслуживание ТО-1: - внешний осмотр приборов учета; - проверка крепления приборов по месту их установки; - проверка наличия пломб и маркировки приборов; - устранение при необходимости течи на узлах учета; - проверка целостности изоляции электропроводки, при необходимости восстановление изоляции, частичная замена электропроводки; - проверка целостности ламп осветительной температуры, замена сгоревших ламп; - просмотр в архиве тепловычислителя параметров (температура, расход) теплоносителя и воды; - очистка от пыли и грязи приборов учета; - уборка помещения; - снятие показаний приборов учета теплоснабжения, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения с предоставлением отчетных ведомостей;	1 раз в месяц
2	Текущий ремонт: - замена неисправных расходомеров или ремонт установленных; - замена неисправных магнитно-индукционных датчиков МИД; - замена неисправных преобразователей температуры и давления; - замена неисправных разъемов датчиков; - замена неисправной запорной арматуры (кранов шаровых, задвижек); - замена неисправных фильтров очистки воды, диаметром 80 мм и более; - замена или ремонт неисправных вторичных приборов	по мере обнаружения неисправностей с составлением дефектной ведомости и сметы
Содержание паспортной службы		
1	Регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства. Ведение паспортной работы, в соответствии с действующим законодательством, выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде и прочие услуги	ежедневно
	Услуги по расчету, учету и приему платежей за жилищно-коммунальные услуги, делопроизводство	ежедневно
1	Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме	ежедневно
2	Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилищный фонд и поставщиками коммунальных услуг	ежедневно
3	Контроль за выполнением договорных обязательств, рассмотрение и составление протоколов разногласий к договорам, обеспечение правовыми средствами проверки качества работ и услуг, обеспечение соблюдения законодательства о труде	ежедневно
4	Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам управления	ежедневно
5	Создание и ведение базы данных по лицевым счетам нанимателей и карточкам учета Собственников жилья в жилищном фонде	ежедневно
6	Обеспечение оформления счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг	ежедневно
7	Обеспечение сбора денежных средств за жилищно-коммунальные услуги	ежемесячно
8	Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги	ежедневно
9	Начисление пени в установленном договором согласно законодательству размере при нарушении потребителями сроков внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги	ежедневно
10	Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности	ежедневно
11	Работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений по каждой конкретной семье	ежедневно

12	Рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги и предоставлением жилищно-коммунальных услуг. Подготовка ответов на поступившие жалобы и заявления	ежедневно
----	---	-----------

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подъездов, чердака, подвала, контейнерных площадок и придомовой территории.

Работы по содержанию

- По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, установка доводчиков, регулировка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетоков с установкой шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилях, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка.
- По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, снос травы, уборка и рыхление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений.

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилях, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов,
- По придомовой территории: посадка зеленых насаждений.

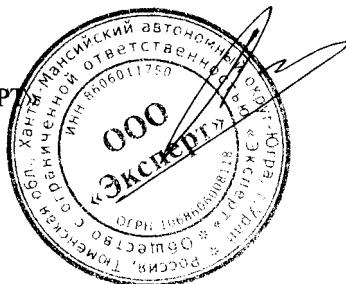
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Капитальный ремонт производится периодически в соответствии с установленными требованиями.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома:

- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;
- замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;
- работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройство территории с асфальтированием.

Директор ООО «ЭКСПЕРТ»



Р.М. Рахмедов

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ
по адресу: мкр. 2 Аэропорт, дом № 30 г. Урай

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников;
- крыша, включающая кровлю, чердак, окна и перекрытия;
- водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- придомовая территория, в границах эксплуатационной ответственности;
- другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.
- 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.
- в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.д.).

Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), расположенные на ответвленных от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживающие одну квартиру, к общему имуществу многоквартирного дома не относятся.

Директор ООО «ЭКСПЕРТ»



Р.М. Рахмедов

Приложение № 3 к договору на Управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества МКД от «01» апреля 2015г.

Расчет платы за жилищные услуги жилого дома по адресу: г.Урай, п. Аэропорт, д.30

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность	Стоимость, руб, по позициям.	Стоимость, руб.
	Площадь дома -1370,9 м2			
1	Тех.обслуживание (содержание) внутридомовых сетей водоснабжения и водоотведения.	Круглогодично	2,50	9,00
	Тех.обслуживание (содержание) внутридомовых сетей теплоснабжения.		2,00	
	Тех.обслуживание (содержание) внутридомовых сетей электроснабжения.		2,00	
	Обслуживание общедомовых приборов учета		1,00	
	Текущий ремонт конструктивных элементов здания, общего имущества МКД		1,50	
2	Уборка придомовой территории, расходные материалы	5 раз в неделю	2,96	5,92
	Мытье и уборка лестничных маршей (сухая, влажная), расходные материалы		2,96	
3	Дезинсекция и дератизация жилого здания	По мере необходимости	0,10	0,10
4	Подготовка к сезонной эксплуатации, уборка крыш от снега	осень, весна, зима	1,00	1,00
5	Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба	круглосуточно	2,00	2,00
6	Тех.обслуживание(содержание) вентканалов и дымоходов	2 раза в год	0,10	0,20
		(дополнительно по заявке)	0,10	
7	Услуги РИЦ	Ежемесячно	0,15	0,15
8	Содержание паспортного стола	Ежемесячно	0,47	0,47
9	Содержание аппарата Исполнителя	Ежемесячно	2,28	2,28
10	Вывоз и размещение ТБО и КГО, обслуживание контейнерных площадок	по графику	4,52	4,52
	Итого стоимость основных услуг 1м2			25,64
	Техническое обслуживание домофона	Ежемесячно		50,00

Директор ООО "Эксперт"



Р.М.Рахмедов